



© GeoBasis-DE/LGLN (2024)

Präambel des Bebauungsplanes (mit örtlichen Bauvorschriften)
 Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Bad Eilsen diesen Bebauungsplan Nr. 31 „Bildungscampus-Steuerakademie“, bestehend aus der Planzeichnung - sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften - als Satzung beschlossen.

Bad Eilsen, den _____
 Gemeindedirektor Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Bad Eilsen hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Bildungscampus-Steuerakademie“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB am _____ öffentlich bekanntgemacht worden.

Bad Eilsen, den _____
 Gemeindedirektor

Planunterlagen
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1:1000
 Gemarkung: Bad Eilsen
 Flur: 2, 4
 © GeoBasis-DE/LGLN (2024)

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (AZ: 046-L4-5/2023, Stand vom 17.10.2024).

Verletzung von Vorschriften
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 31 „Bildungscampus-Steuerakademie“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, ist die Verletzung von Vorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Bad Eilsen, den _____
 Gemeindedirektor

Ausfertigungsvermerk
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen und Nutzungen zuzüglich, dem die dieser Hauptzuspitzung in funktionaler Verbindung stehen.
 Hierzu zählen als **allgemein** zulässige Nutzungen und Einrichtungen:
 - Schulen (z.B. berufsbildende Schulen),
 - Büro- und Verwaltungsgelände, die den schulischen Einrichtungen dienen (z.B. Werkstätten),
 - Wohnflächen,
 - Kirchen, Kantinen, Mensen, Cafeterias,
 - Veranstaltungsräume und -flächen,
 - Außensportanlagen und Sportflächen,
 - Lager-, Neben- und Sozialräume,
 - die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen,
 - Stellplätze als Sammelparkanlage (Stellplätze, Parkhaus und Parkpalette).

Bad Eilsen, den _____
 Gemeindedirektor

Planungsbüro REINOLD
 Raumplanung und Städtebau (IR)
 Fauststraße 7 · 31675 Bückeburg
 Tel. 05722 - 7188760
 Bückeburg, den _____

Veröffentlichung
 Der Rat der Gemeinde Bad Eilsen hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 „Bildungscampus-Steuerakademie“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, sowie dem Entwurf der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am _____ öffentlich bekanntgemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 „Bildungscampus-Steuerakademie“, einschl. örtlicher Bauvorschriften und der Entwurf der Begründung wurden in der Zeit vom _____ bis einschließl. _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB zusammen mit der öffentlichen Bekanntmachung auf der Internetseite der Samtgemeinde Eilsen veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde die Entwurfsunterlagen durch eine öffentliche Auslegung zeitgleich zur Verfügung gestellt.

Bad Eilsen, den _____
 Gemeindedirektor

Übersichtsplan Maßstab 1 : 25.000
 Kartengrundlage: Topographische Karte 1:25 000 (TK 25)
 Maßstab: 1:25.000

Veröffentlichung
 Der Rat der Gemeinde Bad Eilsen hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 „Bildungscampus-Steuerakademie“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, sowie dem Entwurf der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am _____ öffentlich bekanntgemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 „Bildungscampus-Steuerakademie“, einschl. örtlicher Bauvorschriften und der Entwurf der Begründung wurden in der Zeit vom _____ bis einschließl. _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB zusammen mit der öffentlichen Bekanntmachung auf der Internetseite der Samtgemeinde Eilsen veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde die Entwurfsunterlagen durch eine öffentliche Auslegung zeitgleich zur Verfügung gestellt.

Bad Eilsen, den _____
 Gemeindedirektor

Übersichtsplan Maßstab 1 : 25.000
 Kartengrundlage: Topographische Karte 1:25 000 (TK 25)
 Maßstab: 1:25.000

Veröffentlichung
 Der Rat der Gemeinde Bad Eilsen hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 „Bildungscampus-Steuerakademie“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, sowie dem Entwurf der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am _____ öffentlich bekanntgemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 „Bildungscampus-Steuerakademie“, einschl. örtlicher Bauvorschriften und der Entwurf der Begründung wurden in der Zeit vom _____ bis einschließl. _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB zusammen mit der öffentlichen Bekanntmachung auf der Internetseite der Samtgemeinde Eilsen veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde die Entwurfsunterlagen durch eine öffentliche Auslegung zeitgleich zur Verfügung gestellt.

Bad Eilsen, den _____
 Gemeindedirektor

Übersichtsplan Maßstab 1 : 25.000
 Kartengrundlage: Topographische Karte 1:25 000 (TK 25)
 Maßstab: 1:25.000

Veröffentlichung
 Der Rat der Gemeinde Bad Eilsen hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 „Bildungscampus-Steuerakademie“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, sowie dem Entwurf der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am _____ öffentlich bekanntgemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 „Bildungscampus-Steuerakademie“, einschl. örtlicher Bauvorschriften und der Entwurf der Begründung wurden in der Zeit vom _____ bis einschließl. _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB zusammen mit der öffentlichen Bekanntmachung auf der Internetseite der Samtgemeinde Eilsen veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde die Entwurfsunterlagen durch eine öffentliche Auslegung zeitgleich zur Verfügung gestellt.

Bad Eilsen, den _____
 Gemeindedirektor

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- SO** Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Bildungscampus" (siehe textl. Festsetzungen § 1) § 11 (2) BauNVO
- WA** Allgemeines Wohngebiet (siehe textl. Festsetzungen § 2) § 4 BauNVO
- MU** Urbanes Gebiet (siehe textl. Festsetzungen § 3) § 6a BauNVO

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- § 9 (1) Nr. 5 BauGB
- Flächen für den Gemeinbedarf "Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen"

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,5** Grundflächenzahl (siehe textl. Festsetzungen § 4) § 16 (2) Nr. 1 BauNVO
- 0,6** Geschosflächenzahl § 16 (2) Nr. 2 BauNVO
- II** Zahl der Vollgeschosse § 16 (2) Nr. 3 BauNVO
- GH 101 m ü. NN** maximale Gebäudehöhen in Metern über Normalhöhennull (siehe textl. Festsetzungen § 4) § 16 (2) Nr. 3 BauNVO

BAUWEISE; BAUGRENZE

- o** offene Bauweise § 22 BauNVO
- a** abweichende Bauweise i.S. der offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge (siehe textl. Festsetzungen § 5) § 22 BauNVO
- Baugrenze** § 23 BauNVO

VERKEHRSLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- ZOB** Öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Zentraler Omnibusbahnhof"
- P** Öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung: "Öffentliche Parkplätze"

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzungen § 9) § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 16 (6) BauNVO
- Grenze der maßgeblichen Außenflächenregel, die Abgrenzung richtet sich nach dem schalltechnischen Gutachten (siehe textl. Festsetzungen § 8) § 9 (1) Nr. 24 BauGB
- 45 dB(A) Grenze - Beurteilungspegel Verkehrslärm nachts, die Abgrenzung richtet sich nach dem schalltechnischen Gutachten (siehe textl. Festsetzungen § 8) § 9 (1) Nr. 24 BauGB
- 89,32 m ü. NN in CI Höhenbezugspunkt in m ü. NN für die Begrenzung der Gebäudehöhe

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (innerhalb des Plangebietes)

FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

- Heilquellenschutzgebiet Bad Eilsen (Schutzzone II + III)

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Gebäude
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten
- Bemaßung

I. Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung – Sondergebiet „Bildungscampus“ (SO)

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 Abs. 2 BauNVO)
 Das festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bildungscampus“ (SO) dient der Unterbringung von Gebäuden, Einrichtungen und Freiflächen für Bildungseinrichtungen einschließlich der diese Nutzungen ergänzenden Einrichtungen.

- Innerehalb des festgesetzten Sondergebietes „Bildungscampus“ sind nur Einrichtungen und Nutzungen zulässig, die mit dieser Hauptzuspitzung in funktionaler Verbindung stehen.

Hierzu zählen als **allgemein** zulässige Nutzungen und Einrichtungen:
 - Schulen (z.B. berufsbildende Schulen),
 - Büro- und Verwaltungsgelände, die den schulischen Einrichtungen dienen (z.B. Werkstätten),
 - Wohnflächen,
 - Kirchen, Kantinen, Mensen, Cafeterias,
 - Veranstaltungsräume und -flächen,
 - Außensportanlagen und Sportflächen,
 - Lager-, Neben- und Sozialräume,
 - die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen,
 - Stellplätze als Sammelparkanlage (Stellplätze, Parkhaus und Parkpalette).

- Innerehalb des festgesetzten Sondergebietes „Bildungscampus“ können **ausnahmsweise** zugelassen werden:

- Betriebe des Beraherungsgewerbes,
 - sonstige Anlagen für soziale, sportliche, gesundheitliche und kulturelle Zwecke,
 - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsfachpersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Sondergebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Gebäude, die der Betreuung ihrer Bewohner dienen,
 - Sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO,
 - Gebäude für freie Berufe.

2 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet (WA)

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)

- Innerehalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO nachfolgend aufgeführte Nutzungen **allgemein** zulässig:

- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht stromnde Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- Innerehalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete können gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nachfolgend aufgeführte Nutzungen **ausnahmsweise** zugelassen werden:

- Betriebe des Beraherungsgewerbes.

- Innerehalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind gem. § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nachfolgend aufgeführte Nutzungen **nicht** zulässig:

- sonstige nicht stromnde Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

3 Art der baulichen Nutzung – Urbanes Gebiet (MU)

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6a BauNVO)

- Innerehalb des festgesetzten Urbanen Gebietes (MU) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 6a Abs. 2 BauNVO **allgemein** zulässig:

- 1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beraherungsgewerbes,
 4. sonstige Gewerbebetriebe,
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

- Innerehalb des festgesetzten Urbanen Gebietes sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 6a Abs. 3 BauNVO **nicht** zulässig:

- 1. Vergnügungsanlagen,
 2. Tankstellen.

- Innerehalb des festgesetzten Urbanen Gebietes sind mind. 25% der Geschosfläche für die in Abs. 1 Nr. 2 bis 5 genannten Nutzungen zu verwenden (gem. § 6a Abs. 3 Nr. 4 BauNVO).

4 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16, 18 und 19 Abs. 3 und 4 BauNVO)

- Überschreitung der Obergrenzen der Grundflächenzahl

Bei Vorhaben gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO kann als Ausnahme eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) bis zu einer GRZ um weitere 0,1 zugelassen werden, wenn Dächer von Hauptgebäuden und Nebengebäuden mit einer extensiven Dachbegrünung gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 in dem Umfang der Überschreitung der GRZ versehen werden.

- Ermittlung der Grundfläche

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht mitzurechnen.

- Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen

- 1. Die Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe, GH) ist durch Planzeichen festgesetzt. Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut korrektr zu Bezugssebene gem. Nr. 2 definiert. Bei Flachdächern gilt die Oberkante der Attika als höchster Punkt.
- 2. Der Bezugsunkt für die Ermittlung der o.g. Höhen über Normalhöhennull (m ü. NN) ist in Bebauungsplan durch Planzeichen (Referenzpunkt) innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt.
- 3. Die festgesetzten Begrenzungen der Gebäudehöhen (GH) gelten als Höchstgrenzen und dürfen nur von untergeordneten Gebäuden, z.B. Schornsteinen, Erkern und Lüftungsanlagen sowie sonstigen technischen Anlagen, die für den Betrieb der Einrichtung erforderlich sind, um maximal 3 m überschritten werden.

5 Abweichende Bauweise

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Innerehalb des in Bebauungsplan festgesetzten Sondergebietes „Bildungscampus“ (SO) gilt eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise (Einzel-, Doppelhaus und Hausgruppen) ohne Begrenzung der Gebäudelänge.

6 Ableitung des Oberflächenwassers

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 Das in den Sondergebieten (SO) anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen darauf zu den Grundstücksflächen zurückzuführen, dass nur die natürliche Abfluss-Spende an die Vorflut abgegeben wird. Der Drosselabfluss wird mit 1/3 ha bei einem 10-jährigen Regenergebnis festgesetzt. Von dieser Festsetzung ist das bereits verriegelten Grundstücksflächen ausgenommen.

7 Maßnahmen zum Artenschutz

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Beleuchtung der Fahwege, Stellplatzanlagen, Grünflächen und Außenflächen im Bereich der Gebäude ist nur die Verwendung von Leuchten mit warm-weißem Licht (max. 2.700 Kelvin) zulässig.

8 Festsetzungen zum Immissionschutz

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 Innerhalb der festgesetzten SO-, MU- und WA-Gebiete sind aufgrund der vorhandenen Verkehrsmittelstationen (Bahnhofsstraße und Friedrichstraße) gegenüber der gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" definierten Orientierungsweite erhöhte Lärmimmissionen möglich bzw. zu erwarten. Zum Schutz vor den von den v.g. Straßen hervorgerufenen Lärmimmissionen werden gegen Außenlärm bauliche Schutzmaßnahmen festgesetzt (passiver Schallschutz). Bei der Bemessung sind die im B-Plan dargestellten Lärmpegelbereiche zu beachten. Diesbezüglich wird auf die aktuellen Regelungen der DIN 4109, Teil 2 (Ausgabe 2016) verwiesen.

- Für schutzbedürftige Räume sind im Falle von Neubauten oder wesentlichen baulichen Veränderungen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach der laudnungsrechtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ die nachfolgend angegebenen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche maßgebend:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L _a in dB(A)
II	55
III	60
IV	65

- 2. Ab einer Schalleinwirkung von mehr als 45 dB(A) nachts ist für nachts schutzwürdige Räume (z.B. Schlafkammern, Kinderzimmer, Gästezimmer) eine vom manuellen Öffnen und Schließen der Fenster unabhängige, schallgedämmte Lüftungslösung vorzusehen. Soweit die fensterunabhängige Lüftung über Lüftungöffnungen bzw. Lüfter (z.B. Außenwandlüfterschläuche) in der Außenfassade der schutzwürdigen Aufenthaltsräume erfolgt, sind die Lüftungseinrichtungen bei der Bemessung des erforderlichen baulichen Schallschutzes grundsätzlich entsprechenden den Berechnungsvorschriften der DIN 4109 zu berücksichtigen.

- 3. Unter Erbringung eines Einzelantrages kann von den o.g. Festsetzungen (Absatz 1 und 2) im Einzelfall unter Berücksichtigung der tatsächlichen Bauverhältnisse (Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen) in Form einer Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder die Eigenabschirmung einzelner Baukörper abgewichen werden.

9 Durchgrünung des Plangebietes

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 1. Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandenen Gehölze zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen sowie durch die Anpflanzung von standortgerechten, im Naturraum heimischen Sträuchern und Bäumen zu ergänzen. Die Anpflanzung ist zu 10 % aus Bäumen als Heister und zu 90 % aus Sträuchern herzustellen. Die Pflanzungen sind aus heimischen, 1 x verpflanzten Sträuchern mit Höhen zwischen 60 bis 100 cm und Bäumen als 1 x verpflanzte Heister mit Höhen zwischen 150 bis 200 cm herzustellen. Die Bäume und Sträucher sind zueinander versetzt, mit einem Abstand von 1 - 1,50 m zueinander und in Gruppen von 3 bis 5 Stück pro Art mehrreihig zu pflanzen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, freischwemendes Gehölz entwickeln kann. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste 1 (Hinweis Nr. 9).

- 2. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen und mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. Nr. 1 ist zur luftseitigen Anbindung an den Kurpark ein insgesamt max. 3 m breiter Fußweg zulässig.

- 3. Die festgesetzten Pflanzenmaßnahmen gem. Nr. 1 sind nach Beginn der Hochbaummaßnahmen auszuführen. Die genannten Pflanzenmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Planzungen nach Baubeginn fertigzustellen.

- 4. Durchgrünung von Stellplätzen

- 1. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes ist je angelegten 10 Stellplätze zwischen den Stellplätzen und außen am Rand der Stellplatzreihen als gliederndes Element eine Strauchpflanzung gebietsgeregender Herkunft mit einem offenen Flächenanteil von mind. 6 m² anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist entsprechender Ersatz zu pflanzen. Innerhalb der für die Strauchpflanzung vorgesehenen Fläche sind bodendeckende Sträucher und Stauden zu pflanzen. Innerhalb der Flächen muss der Anteil bodendeckender Sträucher mind. 60 % betragen. Die Pflanzung hat in wuchspotentialen Gruppen und zueinander versetzt mit einer Pflanztiefe von mind. 2 Pflanzen pro qm für die Sträucher und mind. 5 Pflanzen pro qm für die Stauden zu erfolgen. Als Pflanzqualitäten sind für die Laubbäucher mind. 40 cm hohe Stäucher zu verwenden. Die bodendeckenden Pflanzen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste 1 (Hinweis Nr. 9).

- 2. Die festgesetzten Pflanzenmaßnahmen gem. Nr. 1 sind mit dem Beginn der Errichtung von Gebäuden und Stellplätzen auszuführen. Die genannten Pflanzenmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Planzungen nach Baubeginn fertigzustellen.

- 3. Begrünung von Dächern

- 1. Innerhalb des festgesetzten SO-Gebietes sind Flachdächer und fach geneigte Dächer bis 15 Grad Dachneigung von baulichen Anlagen auf mindestens 50 % der Dachfläche mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrat zu versehen und extensiv zu begrünen (siehe Artenliste 2, Hinweis Nr. 10). Die Dachflächen sind mit standortgerechten Sedum-Arten, Kräutern und Gräsern zu bepflanzen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Dachbegrünungen sind auch in Kombination mit Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zulässig.

- 2. Die festgesetzten Pflanzenmaßnahmen gem. Nr. 1 sind mit dem Beginn der Errichtung von Gebäuden und Stellplätzen auszuführen. Die genannten Pflanzenmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Planzungen nach Baubeginn fertigzustellen.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 Nr. 1, 3, 6 und 7 BauNVO)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31.

§ 2 Dächer

- 1. Auf den innerhalb der festgesetzten SO-, WA- und MU-Gebieten errichteten Hauptgebäuden sind nur Dachneigungen von 0 - 48 Grad zulässig.

- 2. Flachdächer und fachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung unter 15 Grad sind als Grundrind mit extensiver Dachbegrünung gem. der textlichen Festsetzung § 9 Abs. 3 Nr. 1 auszuführen, sofern die Nutzung der Dachfläche für Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie nicht eingeschränkt wird.

- 3. Zur fachgerechten Dachdeckung sind neben den in Abs. 2 aufgeführten Grundrindern gebrannte Tonziegel sowie Betondeckplatten in den Farben „rotbraun“, „braun-dunkelbraun“ und „schwarz-antrazit“ zulässig. Glasrand ergiebige (mit keramischer Überzugsmasse versehen), reflektierende Dachziegel bzw. -steine, Metallbleche, Faserstein- und Kunststoffdeckungen sind nicht zulässig.

- 4. Die unter Abs. 1 bis 3 aufgeführten Bauvorschriften gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, untergeordnete Dachaufbauten, Dachfenster, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Solaranlagen (einschl. der Anlagen für die Nutzung von Umgebungsenergie), Gründächer sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Garagen gem. § 12 BauNVO und Carports (offene Terrassengänge).

§ 3 Farbtoen

Für die in § 2 Absatz 3 festgesetzten Farbtoen sind nur die genannten Farben zu verwenden. Diese Farben sind an nachstehend aufgeführten Fahrzeugen nach Farbtagebuch RAL 840 HR ablesbar.

- 1. Für den Farbton „rot - braunrot“ im Rahmen der RAL:
 2001 - Rotorange 3005 - Weinrot
 2002 - Rotbraun 3009 - Oxydrot
 3002 - Kaminirot 3011 - Braunrot
 3003 - Rubinrot 3013 - Tomatenrot
 3004 - Korallenrot 3016 - Korallenrot

- 2. Für den Farbton „braun - dunkelbraun“ im Rahmen der RAL:
 8001 - Ferkelbraun 8014 - Sepiabraun
 8005 - Kastanienbraun 8015 - Kastanienbraun
 8004 - Kupferbraun 8016 - Mahagonibraun
 8007 - Rahnbraun 8017 - Schokoladenbraun
 8002 - Orangerotbraun 8023 - Orangerotbraun
 8011 - Nussbraun 8024 - Belegbraun
 8012 - Rotbraun 8025 - Blassbraun

- 3. Für den Farbton „schwarz - antrazit“ im Rahmen der RAL:
 7016 - Antrazitgrau 9004 - Signalschwarz
 7021 - Schwarzgrau 9011 - Graphitschwarz
 7024 - Graphitgrau

§ 4 Einfriedenngen

- 1. Für die Einfriedung der Grundstücke in dem SO-Gebiet sind nur die nachfolgend aufgeführten Materialien zulässig:
 1. Schnitthecken aus standortgerechten Laubbäumen,
 2. Holzzaune mit senkrechter Stäbung,
 3. Metallzaune einsch. Stabzaun und sonstige Drahtgelenkzäune mit senkrechter Stäbung ohne eingezogene Kunststoffrollen.

- 2. Die Höhe der Einfriedungen an öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist auf max