

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB vom 23.09.2004 und BauNVO, zuletzt geändert 22.04.1993).

- | | |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6 BauNVO) | Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO
Vergnügungsstätten sind nicht zugelassen |
| 1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-20 BauNVO) | wie im Lageplan festgesetzt |
| 1.3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO) | wie im Lageplan festgesetzt, offene Bauweise. |
| 1.4 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) | Hauptfirstrichtung wie im Lageplan eingezeichnet |
| 1.5 Nebenanlagen
(§ 14 Abs. 1 BauNVO) | sind, soweit Gebäude, in den nicht überbaubaren
Grundstücksflächen nicht zugelassen |
| 1.6 Pflanzgebot
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) | Auf den Baugrundstücken sind einheimische Laubbäume
zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Je 500 qm Grundstücksgröße ist mindestens ein Baum zu pflanzen. |

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB; § 74 LBO vom 01.03.2010)

- 2.1 DACHFORM UND DACHNEIGUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Im Plangebiet 1 und 4 sind bei Gebäuden nur Satteldächer zulässig.
Dachneigung entsprechend der Eintragung im Lageplan.
Im Plangebiet 2 und 3 sind bei Gebäuden Sattel- und Flachdächer zulässig.
Dachneigung entsprechend der Eintragung im Lageplan.
- 2.2 GEBÄUDE- UND FIRSHÖHEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Sämtliche Höhenfestsetzungen beziehen sich auf die an der straßenseitigen Grundstücksgrenze im Lageplan eingetragenen Bezugshöhen an den jeweiligen Grundstücken.
Im Plangebiet 1 wird bei bei Satteldächern die Traufhöhe auf max. 7,25 m und die Firsthöhe für alle Bauteile auf max. 13,50 m festgesetzt.
Im Plangebiet 2 wird bei Satteldächern die Traufhöhe auf max. 7,25 m und die Firsthöhe für alle Bauteile auf max. 13,75 m festgesetzt.
Bei Flachdächern wird die Attikahöhe auf max. 12,50 m festgesetzt.
Im Plangebiet 3 wird bei Satteldächern die Traufhöhe auf max. 8,00 m und die Firsthöhe für alle Bauteile auf max. 14,00 m festgesetzt.
Bei Flachdächern wird die Attikahöhe auf max. 12,50 m festgesetzt.
Im Plangebiet 4 wird bei Satteldächern die Traufhöhe auf max. 8,00 m und die Firsthöhe für alle Bauteile auf max. 14,00 m festgesetzt.
Bei Flachdächern wird die Attikahöhe auf max. 12,50 m festgesetzt.
- 2.3 DACHAUFBAUTEN (§ 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO)
Als Dachaufbauten sind Gauben zulässig.
Die Breite der Gauben ist auf die Hälfte der Gebäudeaußenlänge beschränkt.
Sie sind deutlich vom First abzusetzen, mind. 70 cm. Sie müssen waagrecht, zum Hausgrund des Giebels mind. 1,50 m entfernt sein.
- 2.4 ÄUSSERE GESTALTUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Deckung der Dächer, rot bis rotbraun und grau getöntes Material.
- 2.5 EINFRIEDUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Die Einfriedungen und Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen werden in der Höhe wie folgt begrenzt: Mauern auf max. 100 cm, Zäune auf max. 100 cm.
(gemessen ab bestehendem Gelände entlang von Grundstücksgrenzen)
Bei Einfriedungen entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist ein Mindestabstand von 50 cm einzuhalten, hier ist der Bezugspunkt für Höhenfestsetzung die Oberkante der Fahrbahn.
- 2.6 GESTALTUNG VON GEHWEGEN, FAHRWEGEN UND STELLPLÄTZEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Stellplätze, Fahrwege, Gehwege und Lagerflächen auf dem Baugrundstück sind mit wasserdurchlässigen Baustoffen herzustellen.
- 2.7 REGENWASSERABLEITUNG UND SAMMLUNG (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)
Das anfallende Wasser von Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und gepuffert in die Kanalisation abzugeben.
Pro 100 m² Dachfläche (horizontal gemessen) sind mind. 2 m³ Speicherkapazität herzustellen.