

# Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB u. BauNVO, Stand 23.01.1990)
- 1.1 Bauliche Nutzung
- 1.1.1 Art der baulichen Nutzung Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO  
MI: Lärmimmissionsrichtwert tags 60 dB(A)  
und nachts 45 dB(A) siehe Hinweis  
Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO  
In der mit GEe bezeichneten Fläche sind nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO)
- 1.1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO u. § 2 Abs.5 LBO)
- 1.2 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2)
- im GE  
b = abweichende Bauweise, offen, jedoch Gebäudelänge unbeschränkt (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- 1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)  
Hauptfirstrichtung wie im Lageplan eingezeichnet
- 1.4 Nebenanlagen sind, soweit Gebäude, im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.
- 1.5 Garagen (§ 23 (5) Satz 1 BauNVO)  
Garagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig.
- 1.6 Böschungen an Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)  
Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden.
- 1.7 Pflanzgebot (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)  
Die im Lageplan festgesetzten Pflanzflächen (Pfg) sind als Heckenpflanzung (mind. 3-reihig) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzen ungeschnitten aus Sträuchern u. Bäumen II. Ordnung. Außerdem ist pro Bauplatz ein Baum zu pflanzen (siehe Pflanzenauswahlliste für Bäume u. Heckenpflanzungen). Entlang der Pflanzgebotsflächen sind Sickermulden einzurichten.
- Sichtflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)  
Die im Lageplan eingezeichneten Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Als sichtbehindernd gelten alle Nutzungen, wie z.B. Bauten, Einfriedigungen, Sträucher und Hecken, die mehr als 0,80 m über die Fahrbahn hinausragen.

} wie im Lageplan festgesetzt

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO, Stand 01.01.1996)

2.1 Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Bei Hauptgebäuden Satteldächer, jedoch beidseitig gleiche Neigung. Abweichende Dachformen können zugelassen werden. Im GE Flachdach. Dachneigung entsprechend der Eintragung im Lageplan

2.2 Gebäudehöhen (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

gemessen bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder Abschluß an der Wand von der im Lageplan festgesetzten EFH über NN. Abweichende Gebäudehöhen können ausnahmsweise bei Rücksprüngen zugelassen werden. Ist keine EFH festgesetzt, so gilt vom vorhandenen im Mittel gemessenen Gelände

|                    |        |                                  |                      |
|--------------------|--------|----------------------------------|----------------------|
| bei Hauptgebäuden: | im GE  | max.                             | 14,00 m              |
|                    | im GEe | bergwärts                        | max. 4,30 m          |
|                    | im MI  | soweit eine EFH festgesetzt ist: | max. 3,80 m über EFH |

2.3 Dachaufbauten (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten sind auf 2/3 der Gebäudelänge zulässig. Sie sind deutlich vom First abzusetzen, mind. 70 cm. Sie müssen waagrecht, gemessen vom Hausgrund der Dachtraufseite mind. 0,50 m und zum Hausgrund des Giebels mind. 1,50 m entfernt sein.

2.4 Äußere Gestaltung (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Auffallende Farben und Strukturen sind zu vermeiden. Deckung der Dächer, rot bis rotbraun getöntes Material.

2.5 Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen auf den Dächern sind unzulässig. Alle Werbeanlagen sind Meldeflichtig.

2.6 Einfriedigungen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Nur lebende Einfriedigungen, Abstand von der Straßenkante 1,00 m. Integrierte stützende Einzäunungen (keine Mauern, Pallsaden oder ähnliches) sind zulässig bis max. 1,0 m Höhe und 0,50 m Abstand von der Straßenkante.

2.7 Gestaltung von Geh-, Fahrwegen und Stellplätzen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Stellplätze, Fahrwege, Gehwege und Lagerflächen auf dem Baugrundstück sind mit wasserdurchlässigen Baustoffen herzustellen.

2.8 Erdauffüllungen und Abgrabungen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

sind im Zuge der Baumaßnahme bis max.  $\pm$  1,00 m zulässig.

2.9 Stellplätze und Garagen (§ 74 Abs.2 Nr.2 LBO) nur für MI

Die Anzahl der Stellplätze und Garagen auf dem Baugrundstück (§ 37 Abs.1 LBO) wird erhöht (§ 74 Abs.2 Nr.2 LBO) und zwar:

bei Wohnungen mit einer Wohnfläche von

|                |     |                 |
|----------------|-----|-----------------|
| 40 bis 80 qm   | auf | 1,5 Stellplätze |
| mehr als 80 qm | auf | 2,0 Stellplätze |

Aufhebung vorhandener Festsetzungen

Die im Planbereich bisher geltenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

Höhenangaben über NN sind Höhen im neuen System