

III. Festsetzungen zum Bebauungsplan

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Für die Grundstücke gilt je nach Festsetzung im zeichnerischen Teil:

- 1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO,
die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind im Baugebiet nicht
zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 1.2 MI = Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
die in § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind im Baugebiet nicht
zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 1.3 GE = Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 vorgesehenen Ausnahmen sind im Baugebiet nicht
zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung und Höhe der Gebäude (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)

- 2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der zulässigen Vollgeschosse siehe
Planeintrag.
- 2.2 Die Traufhöhe der Gebäude (Traufhöhe gleich Schnitt Außenwand / Dachhaut) darf,
gemessen am höchsten Schnittpunkt der Gebäude mit dem gewachsenen Gelände
in Bereichen mit Z = I : maximal 3,80 m im Wohn- und Mischgebiet
in Bereichen mit Z = II: maximal 7,00 m im Misch-, Wohn- und Gewerbegebiet
betragen.
- 2.3 Für die Gebäude 1 – 15 ist die Erdgeschossfußbodenhöhe im Lageplan
eingetragen. Hiervon darf bis zu +/- 15 cm abgewichen werden.

3. Bauweise (§ 9 (1) BauGB und § 22 BauNVO)

- 3.1 siehe Planeintrag
o = offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
a = abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO
Die Gebäudelänge darf 50 m überschreiten.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 BauNVO)

- 4.1 Zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gelten die Eintragungen im zeichnerischen Teil (Baugrenze).
- 4.2 Es gelten die im zeichnerischen Teil eingetragenen Hauptfirstrichtungen = Gebäudehaupttrichtungen. Nebenfirste sind zulässig, die Gebäudehaupttrichtung ist jedoch deutlich einzuhalten.

5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplatzflächen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 23 BauNVO)

- 5.1 Im Bereich der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO soweit sie Gebäude und Werbeanlagen nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Garagen und Carports.
- 5.2 Garagen können im Wohngebäude oder außerhalb erstellt werden. Ausgewiesene Standorte im Bebauungsplan sind nur Gestaltungsvorschläge.
- 5.3 Zwischen einer Garage und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Stauraum von 5 m einzuhalten.