

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird innerhalb des Plangebietes mit max.10,45 m festgesetzt. Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Gehwegflächen). Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage (Attika). Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten für Aufzüge etc.) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 3,00 m zugelassen werden.

2.2 Grundflächenzahl

Die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der höchstzulässigen GRZ für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

3 FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

- 3.1 Garagen und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder den dafür festgesetzten Flächen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.
- 3.2 Genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 4.1 Die außerhalb der überbaubaren Flächen als Flächen für Tiefgaragen festgesetzten Flächen sind mit einem Flächenanteil von mindestens 75 % zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

5 FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

- 5.1 In der öffentlichen Verkehrsfläche sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.