

Bebauungsplanentwurf EL 15/1 -Klosterstraße / Streuffstraße-

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5-10) BauNVO)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), soweit es sich hierbei um Bordelle oder bordellähnliche Betriebe handelt, Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 4 (sonstige Gewerbebetriebe), soweit es sich hierbei um Bordelle oder bordellähnliche Betriebe handelt, Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sowie die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht zulässig.

2. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 3 BauNVO)

In den Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind Stellplätze nur innerhalb der mit der entsprechenden Signatur festgesetzten Stellplatzflächen zulässig.

In den Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind Garagen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der mit der entsprechenden Signatur festgesetzten Garagenflächen zulässig.

3. Gebäudehöhenfestsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO)

3.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen (GH max.) beziehen sich auf die maximal zulässige Höhe der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude über NHN (Normalhöhe Null).

3.2 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt für
den Bereich WA 1 von 26,5 m über Normalhöhennull
den Bereich WA 2 von 30,4 m über Normalhöhennull

den Bereich MI 1 von 28,63 m über Normalhöhennull an der vorderen Baugrenze zur Klosterstraße
den Bereich MI 1 von 32,38 m über Normalhöhennull an der um 1 m zurückversetzten Baugrenze für die Geschosse oberhalb des 1. Obergeschosses

den Bereich MI 2 von 32,88 m über Normalhöhennull.

3.3 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die maximal zulässigen Gebäudehöhen durch Schornsteine und Empfangsanlagen um bis zu 1,50 m überschritten werden können.

3.4 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe im MI 1 von 28,63 über Normalhöhennull an der vorderen Baugrenze zur Klosterstraße durch untergeordnete transparente Bauteile überschritten werden kann.

4. Grundflächenzahl (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO)

4.1 In den festgesetzten Mischgebieten MI 1 und MI 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 überschritten werden.

4.2 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1Nr.20 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 13.1 der Planzeichenverordnung festgesetzten Teilfläche im Südwesten des WA 1 sind Eingriffe ins Erdreich im Wurzelbereich des vor dem Grundstück stehenden Straßenbaums nicht zulässig.

6. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Als Fahrbahnbelag für die Zufahrt und die Fahrspur zwischen den Stellplätzen ist ein nicht geriffelter Asphaltbelag oder ein Belag mit ebenem faserfreiem Pflaster vorzusehen.

7. Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Das Fertigniveau (Oberkante der Stellplatzanlage) darf im Zufahrtsbereich (GFL-Fläche zwischen Garagen und Stellplätzen) eine Höhenlage von 19,0 m ü. NHN nicht überschreiten.