

## **I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)  
**FGB** Fläche für den Gemeinbedarf - Seniorenwohnanlage (§ 9 Abs. 1 Nr.5 BauGB)
- MI** Mischgebiet mit Einschränkungen (§ 6 BauNVO)  
Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Ziff. 6 - 8 und Abs. 3 BauNVO) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 u. 6 Ziff. 1 und Abs. 9 BauNVO).
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB)  
Die Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl entspricht dem jeweiligen Planeinschrieb.
- 1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)  
o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)  
Die im Plan zeichnerisch festgelegte Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung) ist für den Hauptbaukörper maßgebend.
- 1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)  
Die in der Planzeichnung festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen sind als maximale Höhen einzuhalten. Sie dürfen bis auf die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen unterschritten werden. Die Oberkante der Tiefgaragendecke darf max. 0,5 m unterhalb der an das Grundstück angrenzenden Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden.

## **II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

- 2.1 Gebäudehöhe (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)  
Im **MI 1 Bereich** beträgt die Firsthöhe (Höhe zwischen der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe und Oberkante des Firstziegels) höchstens **11,0 m**, die Traufhöhe (Höhe zwischen der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut) höchstens **6,0 m**.
- Im **MI 2 Bereich** beträgt die Firsthöhe (Höhe zwischen der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe und Oberkante des Firstziegels) höchstens **10,0 m**, die Traufhöhe (Höhe zwischen der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut) höchstens **6,0 m**.
- In **MI Bereichen** bei den im Plan gesondert gekennzeichneten Flachdachgebäuden -**Fld** beträgt die Attikahöhe (Höhe zwischen der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe und Attika- bzw. Geländeroberkante) bei **II. Vollgeschossen** höchstens **6,0 m** und bei **III. Vollgeschossen** höchstens **9 m**.
- Im **FGB-Bereich** beträgt die Dachhöhe (Höhe zwischen der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe und der Dachoberkante) bei **I. Vollgeschoss** höchstens **4,0 m** und bei **III. Vollgeschossen** höchstens **10,0 m**.
- 2.2 Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)  
Bei den im Plan gesondert gekennzeichneten Gebäuden sind nur Flachdächer zulässig -**Fld**. Sonst sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 - 45° festgesetzt. Bei Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 u. 14 BauNVO sind auch Flachdächer zulässig.
- 2.2.2 Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)  
Beim Satteldach ist nur Ziegel- bzw. Dachsteindeckung in rotem bis braunem Farbton zulässig. Der Dachüberstand am Ortgang bzw. an der Traufe beträgt höchstens 0,5 m. Flachdächer sind intensiv zu begrünen oder bei den im Plan besonders gekennzeichneten Gebäuden können auch als Terrassen angelegt werden. Tiefgaragendächer sind mit einer mind. 0,5 m hohen bepflanzbaren Erdüberdeckung zu versehen.



Im **MI 2 Bereich** beträgt die Firsthöhe (Höhe zwischen der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe und Oberkante des Firstziegels) höchstens **10,0 m**, die Traufhöhe (Höhe zwischen der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut) höchstens **6,0 m**.

In **MI Bereichen** bei den im Plan gesondert gekennzeichneten Flachdachgebäuden **-FId** beträgt die Attikahöhe (Höhe zwischen der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe und Attika- bzw. Geländeroberkante) bei **II. Vollgeschossen** höchstens **6,0 m** und bei **III. Vollgeschossen** höchstens **9 m**.

Im **FGB-Bereich** beträgt die Dachhöhe (Höhe zwischen der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe und der Dachoberkante) bei **I. Vollgeschoss** höchstens **4,0 m** und bei **III. Vollgeschossen** höchstens **10,0 m**.

## 2.2 Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Bei den im Plan gesondert gekennzeichneten Gebäuden sind nur Flachdächer zulässig **-FId**. Sonst sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 - 45° festgesetzt. Bei Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 u. 14 BauNVO sind auch Flachdächer zulässig.

### 2.2.2 Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Beim Satteldach ist nur Ziegel- bzw. Dachsteindeckung in rotem bis braunem Farbton zulässig. Der Dachüberstand am Ortgang bzw. an der Traufe beträgt höchstens 0,5 m. Flachdächer sind intensiv zu begrünen oder bei den im Plan besonders gekennzeichneten Gebäuden können auch als Terrassen angelegt werden. Tiefgaragendächer sind mit einer mind. 0,5 m hohen bepflanzbaren Erdüberdeckung zu versehen.

### 2.2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Bei Satteldächern dürfen Dachaufbauten und Dacheinschnitte nur in der unteren Hälfte des Daches in einer Reihe ausgeführt werden. Gesamtlänge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

## 2.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1. Ziff. 3 LBO)

Freiflächen sind mit Ausnahme von Zugängen, Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen gärtnerisch anzulegen. Befestigte Flächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zu versehen (z.B. Platten- oder Pflasterbeläge im Sandbett, Rasenfugensteine).

## 2.4 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1. Ziff. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung in Form von Einzelbuchstaben oder Werbetafeln, die direkt am Gebäude oder als Aushängeschild bis zu einer Höhe von max. 4,0 m über der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe angebracht sind, zulässig. Werbeanlagen dürfen nicht selbstleuchtend sein, sie dürfen jedoch angestrahlt werden. Rotierende Werbeanlagen sowie Anstrahlung mit beweglichem Licht sind unzulässig.

## 2.5 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3. Ziff. 2 LBO)

Ordnungswidrig handelt, wer aufgrund der Landesbauordnung getroffenen örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes vorsätzlich oder fahrlässig zuwider handelt.

## III. Hinweise

### 3.1 Bodenfunde

Bodenfunde sind dem Landesdenkmalamt unverzüglich zu melden.

### 3.2 Fluglärm

Es wird darauf hingewiesen, dass das Bebauungsplangebiet innerhalb der berechneten Linie der Fluggeräuschbelastung mit gleichen äquivalenten Dauerschallpegel von 55 dB(A) liegt.

### 3.3 Grundwasserschutz

Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, ist eine hydrogeologische Erkundung erforderlich. Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Eine ständige Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

**Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle zuvor gültigen Bebauungspläne und Bauvorschriften außer Kraft!**