

Schriftliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB und BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet Ausnahmen § 4 BauNVO

Ausnahmen nach § 4 (3) 1-5 BauNVO sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.1.2 Gewerbegebiet § 8 BauNVO (GE und GE1)

Im Gewerbegebiet sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe des Lebensmittelgewerbes sowie Vergnügungsstätten und Spielhallen nicht zulässig.

1.1.3 Gewerbegebiet 1 § 8 BauNVO

Im Gewerbegebiet 1 sind die nach § 8 Abs. 3, 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.1.4 Sondergebiete Schießanlage § 11 BauNVO

Im Sondergebiet "Schießanlage" sind nur Anlagen für den Schießsport und entsprechende Vereinsräume zulässig.
Für das Sondergebiet "Schießanlage" gilt für den Bereich der Schießstände ein max. zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel von $L_{W''} = 80 \text{ dB(A)}$.

1.2 Bauweise, § 9 (1) 2 BauGB § 22 BauNVO

1.2.1 Offene Bauweise

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

1.2.2 Offene Bauweise nur Einzelhäuser

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Grenzabstand, nur Einzelhäuser.

1.2.3 Abweichende Bauweise "a1"

Bei gewerblich genutzten Gebäuden ist abweichend von der offenen Bauweise ein einseitiger Grenzbau an der nördlichen bzw. westlichen Grundstücksgrenze bis 4,00 m Wandhöhe zulässig. Für Wohn- und Bürogebäude gilt die offene Bauweise.

1.2.4 Abweichende Bauweise "a2" im Sondergebiet "Schießanlage"

Im Bereich des Sondergebietes: Offene Bauweise, jedoch einseitige Grenzbebauung entlang der südl. Grundstücksgrenze gemäß § 22 (4) BauNVO.

1.3 Flächen für Stellplätze und Garagen

§ 9 (1) 4 BauGB

Anordnung der Garagen u. überdachten Stellflächen

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Abstand zur Straße mind. 5,50 m bei Senkrechtstellung, bzw. 2,00 m bei Parallelstellung zur Straße.

1.4 Die Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung
§ 9 (1) 10 BauGB

1.4.1 Sichtwinkel

Die Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

1.5 Pflanzgebot
§ 9 (1) 25 BauGB

1.5.1 Pflanzgebot

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Zugangs-, Zufahrts- oder Stellflächen genutzt werden, mit einheimischen Laubgehölzen und Sträuchern zu bepflanzen.

1.5.2 Pflanzstreifen

Der mit Planzeichen 7.1 festgelegte Pflanzstreifen ist in einer Breite von 5,0 m mit mittel- und großkronigen einheimischen Laubgehölzen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.

1.6 Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen
§ 9 (1) 24 BauGB

1.6.1 Schallschutz durch Schalldämmung von Außenbauteilen (Planz. 7.1)

In den dargestellten Abschnitten sind Schallschutzmaßnahmen in den entsprechenden Pegelbereichen gemäß der DIN 4109 in der Fassung vom Nov. 1989 vor Aufenthalts- und Büroräumen zu treffen.

1.6.2 Schallschutz bei Grundrißgestaltung

Schlafräume sollen an der lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

1.7 Aufschüttungen für den Straßenkörper
§ 9 (1) 26 BauGB

1.7.1 Böschungen und Stützmauern

Böschungen zum Ausgleich von Höhenunterschieden zur Verkehrsfläche sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Sie erhalten ein Neigungsverhältnis von 1:1,5 und sind, soweit sie mehr als 70 cm in das Grundstück reichen, im Plan dargestellt. Außerdem sind Fundamente für die Randbefestigung der Verkehrsflächen auf den angrenzenden Grundstücken bis zu einer Ausladung von 50 cm und einem Höhenunterschied bis 70 cm zu dulden. Von den Nutzungsberechtigten können die Böschungen durch Stützmauern auf dem Grundstück ersetzt werden.

1.8 Höhenlage baul. Anlagen
§ 9 (2) BauGB

1.8.1 Fußboden Oberkante Allgem. Wohngebiet

Die Fußbodenoberkante Erdgeschoß wird auf max. 60 cm über der Gehweghinterkante festgesetzt.

Aus gründungstechnischen Erfordernissen kann dieses Maß auf max. 1,50 m erhöht werden. Der sichtbare Sockel ist dabei durch Anschüttungen auf 0,60 m zu belassen.

1.8.2 Firsthöhe

Soweit im Plan nichts anderes festgelegt, wird die Oberkante First auf maximal 10,5 m über der Gehweghinterkante festgesetzt.

1.8.3 Höhenlage der Garagen

Die Fußbodenoberkante der Garagen wird auf max. 0,20 m über der Gehweghinterkante festgesetzt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 73 und 74 LBO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 73 (1) 1 LBO

2.1.1 Dachform

Satteldach

2.1.2 Dachform Ausnahmen

Bei Wohngebäuden kann ausnahmsweise ein Walmdach zugelassen werden, bei ausschließlich gewerblich genutzten Gebäuden ein Walm- oder Flachdach.

2.1.3 Dachneigung

20 - 45 Grad

2.1.4 Dachdeckung

rotbraun, schiefergrau, anthrazit

2.1.5 Dachgestaltung

Der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut darf nicht höher als 3,25 m über der Oberkante des Fußbodens des letzten Vollgeschosses liegen. Für zurückspringende Gebäudefluchten, deren Länge nicht mehr als 2/5 der Gesamtgebäudeseite beträgt, entfällt diese Beschränkung.

2.1.6 Dachaufbauten Dachgauben

Bei Anordnung von stehenden Fenstern:
Höhe Oberkante Gaube in Fensterflucht max. 2,20 m. Gaubenbreite max. 1,30 m.; die Summe der Gaubenbreite max. 2/5 der Gesamtrauflänge.

2.1.7 Sichtflächen

Bei Sichtflächen sind leuchtende, stark von der Umgebung sich abhebende Farbtöne unzulässig.

2.2 Werbeanlagen § 73 (1) 1 LBO

2.2.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Zugangsseite zulässig.

2.3 Antennen § 73 (1) 3 LBO

2.3.1 Antennen

Es ist nur eine Außenantenne gleicher Zweckbestimmung je Gebäude bzw. Gebäudegruppe zulässig.

2.4 Gestaltung der unbebauten
Flächen der bebauten
Grundstücke
§ 73 (1) 5 LBO

2.4.1 Außenanlagen

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.

Aufschüttungen sind bis auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig, soweit nachbarliche Grundstücke unberührt bleiben.

2.5 Einfriedigungen
§ 73 (1) 5 LBO

2.5.1 Genehmigungspflicht der Einfriedigung

Abweichend von § 52 LBO sind Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche genehmigungspflichtig.

2.5.2 Einfriedigungen
im allgemeinem
Wohngebiet

Im allgemeinem Wohngebiet ist gegen die öffentliche Verkehrsfläche bei einem Sockel bis 20 cm eine durchlässige Einfriedigung von 80 cm Gesamthöhe, gegen die übrige Grenze leichte Maschendrahtzäune bis 1,50 m Höhe zulässig.

2.5.3 Einfriedigung im
Gewerbegebiet und
Sondergebiet

Im Gewerbegebiet sind Einfriedigungen aus Maschendraht bis 2,0 m Höhe zulässig (Sichtwinkelbereiche nach Abschnitt 1.4 sind zu beachten)

2.6 Ordnungswidrigkeiten
§ 74 LBO

2.7.1 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig im Sinne § 74 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 73 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.