

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB + §§ 1-23 BauNVO)

Aufgrund von § 9 Abs. 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) i. V. m. den §§ 1 bis 23 der Baunutzungsverordnung (Bau NVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), wird folgendes festgesetzt:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 1-15 BauNVO)
Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)
In Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO sind die zulässigen Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten nicht zulässig.
2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16-21a BauNVO)
 - 2.1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse wird zwingend festgesetzt.
Der Ausbau des Dachgeschosses ist möglich, dieses darf jedoch kein Vollgeschoss werden.
 - 2.2 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)
Die maximal zulässige Firsthöhe der Gebäude, bezogen auf die nächste angrenzende Verkehrsfläche, mit der Dachhaut des Firstes, darf 11 m nicht übersteigen.
 - 2.3 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl wird nach § 19 ermittelt. Es gelten die in der Nutzungsschablone eingetragenen Werte.
 - 2.4 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 BauNVO)
Es gelten die in der jeweiligen Nutzungsschablone eingetragenen Werte.
 - 2.3 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)
Im Plangebiet ist die abweichende Bauweise festgesetzt, d.h. es ist eine Errichtung von Gebäuden mit einer teilweisen Grenzbebauung zulässig.
3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)
 - 3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt.
 - 3.2 Nebenanlagen und Nebengebäude (Gartenhäuser- /lauben, Geräteschuppen u.ä.) sind außerhalb der Bau- fenster nicht zulässig.
4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im gesamten MI (1 und 6) sind in Wohngebäuden max. 2 Wohneinheiten zulässig.
5. VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Erschließungsstraßen des Plangebietes sind als Mischverkehrsflächen ausgebildet.
Im Bereich des Marktplatzes entsteht ein Fußgängerbereich, dieser ist mit Ausnahme von Anlieferverkehr zu bestimmten Uhrzeiten grundsätzlich nur für Fußgänger zugänglich.
6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)
Notwendig Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
7. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Innerhalb der im Bebauungsplan als private Grünflächen gekennzeichneten Flächen ist eine Bebauung nicht zulässig. Die Grünflächen sind gärtnerisch zu nutzen und auf Dauer zu unterhalten.
8. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die in der Planzeichnung festgesetzten Geh- und Fahrrechte werden zugunsten der angrenzenden Grund- stücke festgesetzt. Eine Bebauung dieser Flächen ist grundsätzlich unzulässig.
9. BINDUNG FÜR BEPFLANZUNG UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
Die im Plan gekennzeichneten flächenhaften Pflanzbindungen sind als Baum- und Gehölzgruppe auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.
10. HÖHENLAGE (§ 9 (2) BauGB)
Die bestehende Höhenlage der Gebäude darf im Falle eines Neubaus nur um 0,5 m verändert werden.