

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet

1. In den WA-Gebieten sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1,3, 4, 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig. Die Nutzungen des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) werden ausnahmsweise zugelassen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Mischgebiet

2. Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3, Nr. 2 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
3. Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen für Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

II AUFSCHIEBEND BEDINGTES BAURECHT

1. Die Nutzungen in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 7 sind gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB solange unzulässig, bis die Spreng- und sonstigen Erdarbeiten im unmittelbar südlich angrenzenden Abbaubereich 2 des Steinbruchbetriebes abgeschlossen sind. Mit dem Eintritt des genannten Tatbestandes gelten die im Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet WA 7 getroffenen Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

III MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird die Zahl der Vollgeschosse mit II+D als Höchstgrenze festgesetzt, wobei das Dachgeschoss zusätzlich ein Vollgeschoss sein kann (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
2. Die Höhe Oberkante Erdgeschossfußböden (Rohbau) darf nicht höher als 0,80 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt der angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Der Bezugspunkt ist die Höhenlage des in der Straßenbegrenzungslinie liegenden Punktes, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite führt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Höhe des Bezugspunktes um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern. Bei Eckgrundstücken gilt die Straßenbegrenzungslinie, die dem Gebäude am nächsten ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
3. Die Traufhöhe wird gemessen zwischen Bezugspunkt der angrenzenden Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut. Der höchste Punkt der Attika bei Flachdächern entspricht der max. zulässigen Traufhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
4. Die Firsthöhe wird gemessen zwischen Bezugspunkt der angrenzenden Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt der geneigten äußeren Dachhautflächen bzw. dem höchsten Punkt des Daches (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
5. Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche im WA 3 und WA 4 durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen), bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).