

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Es wird für das Modell einer offenen Bauweise festgesetzt.

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

§ 2 Abs. 5 BauNVO gilt innerhalb des Geländebereiches

1.5 Hohenberg für Haupt- und Nebengebäude (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Die maximal zulässige Oberfläche der Erdgeschossflächenhöhe (EFOK max., nicht oberkantig unterteilt) beläuft sich mit 0,75 m in mind. 0,25 m in them. hergestellten Niveau der Gebäudewand zur öffentlichen Verkehrsfreifläche. Diese wird senkrecht vom Gebäudenachse liegenden Bezugspunkt (jeweils der höchste Straßeneckpunkt (Fahrbahnoberkante)) in senkrechter Verlängerung zur Bebauung.

Bei Einzelhandelshäusern und Doppelhäusern sind mind. 2 Stellplätze erforderlich.

Bei Mehrfamilienhäusern oder Einzelhäusern mit mehr als einer Wohnheit sind 3 Stellplätze erforderlich.

Wohnungen mit 40 m² Wohnfläche: 1 Stellplatz

Wohnungen von 81 bis 120 m² Wohnfläche: 2 Stellplätze

Wohnungen ab 121 m² Wohnfläche: 3 Stellplätze

Bei Wohnhäusern stand zulässig 0,25 % Besucherparkplätze erforderlich.

Hierzu ausgenommen sind Gebäude mit Außenwohnungen bzw. betreutes Altenwohnung und Langzeitparks. Für Gebäude mit Außenwohnungen bzw. betreutes Altenwohnung für Kurzzeit- und Langzeitparks. Für Gebäude für Altenwohnungen bzw. betreutes Altenwohnung sind 4 Stellplätze pro Bett erforderlich. Garagen und Carports gelten als Stellplatz, bei Stehparkplätzen pro Bett rechnet sich auf zwei Stellen hinter dem Komma zu vernehmen und dann auf ganze Zahlen aufzurunden.

Der Standraum von Garagen darf lieber nicht als Stellplatz zur Berechnung herangezogen werden.

Der Stellplatzbedarf ist folgende Stellplätze pro Bett rechnen auf die Anzahllosigkeit der Abteilung von 1 bis 1000.

Die Anzahl auf 0,1 zu runden. Es wird empfohlen hierfür den tatsächlichen Raum zu schätzlichen Einheiten um zu gehen.

Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen kann für die öffentliche Verkehrsfreifläche und deren Tragrichtungen nur Materialien mit einem Abflusslastenwert von gleich 7 zu verwenden, wie z.B. Plasterstein mit mind. 30 % Fugenbelag wasser- und witterungsfestes Belstein, Rasengittersteine, Rasensichter, Wassergeschiebe-Dekore.

Die entsprechenden Stellplätze müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme oder Benutzbarkeit der Anlage bereitstehen.

Caravans als Grenzbebauung auszulegen, wenn sich in dachform und Dachneigung an eine bereits an der Grenze errichtete Garage anpassen.

1.6 Öffentliche Verkehrsfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

F/R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

V Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

V Verkehrsbeginzgrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

V Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 250 BauGB)

1.7 Immobilienabschlußflächen werden folgenden Fassadenen Lampenbereichen nach DIN 4109

In den Immobilienabschlußflächen werden nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

gezordnet:

1.8 Geschäft- und Bürogebäude,

2. Einzelhandelsgebäude, Schrank- und Spezialgeschäften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

3. Einzelhandelsbetriebliche, Schank- und Spezialgewerben sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

4. sonstige Gewerbebetriebe,

5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und spontane Zwecke,

6. Gastronomiebetriebe,

7. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung genutzt sind.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO auszunehmende zulässige Nutzung werden nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Mischgebiet Mi₁₂, Mi₁₃, Mi₁₄, Mi₁₅, Mi₁₆, Mi₁₇, Mi₁₈ sind zulässig:

8. Gastronomiebetriebe,

9. Einzelhandelsbetriebliche, Schrank- und Spezialgewerbe

10. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und spontane Zwecke,

11. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung genutzt sind.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO auszunehmende zulässige Nutzung werden nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Gründlichkeitserfordernis

Sofern sich auf den Feuerwehrabstand eines Fassadenen schutzbefürdende Räume befinden, wird für die betroffenen Tabelle festgesetzt. Weicht die schutzbefürdende Fassade von der im Plan vorgegebenen Orientierung ab, so ist der höhere Längsbereich maßgeblich.

Fassaden sind das erforderliche Gesamtschilddamm-Maß der Aufschubmaße erf. Rv. res. gemäß nachfolgender Tabelle bestimmt. Weicht die schutzbefürdende Fassade von der im Plan vorgegebenen Orientierung ab, so ist der höhere Längsbereich maßgeblich.

Die entsprechende Tabelle ist so anzutunzen, dass Schal- und Röhrenaum auf mindestens 1,0 m unterhalb der Traufe des Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VD 2719.

Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster ist zu untersuchen (glf. Mulchen).

Die Grundfläche von Wohnungen und Schall- und Röhrenaum nur auf lösungswandenden Seiten ausgestattet oder befürdet werden können.

Die Einbauhöhen von Schall- und Röhrenaum sind für die Einbauhöhen von schallgedämmten Lüftungsanlagen festgesetzt.

Die Leichtfläche (0,3) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachfläche - ausgenommen Flächen für bepflanzten und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können im Geltungsbereich als Dachdeckung bei geneigten Dächern ab 20° nutzbar sein.

Im Geltungsbereich sind als Dachdeckung bei geneigten Dächern ab 20° nutzbar und heizbar bis antrazit zulässig. Bei Dachbelägen sind im Geltungsbereich nur am Ort der beworbenen Leistung und innerhalb der überbaute Grundstücke zulässig.

Die Größe der Verbaufläche darf 1,0 m² je Hauptgebäude nicht überschreiten und muss mindestens 1,0 m unterhalb der Traufe des Gebäudes angebracht werden.

Leichtfläche, Wachs- und Blinklicht sind ebenso wie Färbem unzulässig.

Spiegelnde oder stark reflektierende Dachmaterialien sind ebenfalls unzulässig.

Anlagen zur technischen Nutzung von Sonnenenergie sind auch aufgeständert und mit mindestens 75 cm Sichtabstand von den seitlichen und unteren Dachrändern, max. bis Höhe des Frieses zulässig.

Hauptgebäude und Garagen, die als Grenzbebauung ausgestaltet werden, müssen sich in Dachform und Dachfläche an den Grenze erreichtes Gebäude anpassen.

1.2.3 Dachaufbauten / Querbahnen

Die maximale Fließdichte der Gebäude beträgt 10,0 m.

Die Gebäude (Glf/FH) wird genutzt zwischen der hergestellten Oberkanthe der

hergestellten Unterkanthe Dachhaut bzw. Atika.

Zulässig Wandschrägen (W/H) und Gehaltsleihen (GH) bzw. Frieshöhe (FH).

Satteldach und Walmdach mit einer Dachneigung von 0° - 9°.

Es wird eine maximale Gebäudehöhe von 6,50 m, gemessen zwischen der EFOK und der Oberkante der

Satteldach und Walmdach mit einer Dachneigung von 9° - 24°.

Pultdach mit einer Dachneigung von 0° - 9°.

1.2.4 Zulässige Gebäudehöhen (Glf, Frieshöhe (FH) und Wandhöhen (WH) der Hauptgebäude

Folgende Höhenbeschränkungen mit Höhenbeschränkung werden als Höchstmaß über der hergestellten

Erdgeschossflächen (EFOK) geöffnet.

Die maximale Fließdichte der Gebäude beträgt 10,0 m.

Die Gebäudehöhe (Glf/FH) wird genutzt zwischen der hergestellten Oberkanthe der

hergestellten Unterkanthe Dachhaut bzw. Atika.

Zulässig Wandschrägen (W/H) und Gehaltsleihen (GH) bzw. Frieshöhe (FH).

Satteldach und Walmdach mit einer Dachneigung von 0° - 9°.

Es wird eine maximale Gebäudehöhe von 6,50 m, gemessen zwischen der EFOK und dem

Satteldach und Walmdach mit der Dachhaut, festgesetzt.

1.2.5 Geländegerüststellung

Die bestehenden Geländehöhen an den Grenzen des Geländegerüstes sind einzuhalten.

Entlang der Erschließung öffentliche Verkehrsfreifläche ist das fertige Niveau der Gründlichkeit zu halten.

Für einen Geländehöhenunterschied von 0,50 m ist eine Geländegerüststellung einzuhalten.

Öffnungen im unmittelbaren Bereich des Geländes, Kellerräume und Eingänge müssen zum Schutz vor

durchfallen.

1.2.6 Fassadengruben

Öffnungen im unmittelbaren Bereich des Geländes, Kellerräume und Eingänge müssen zum Schutz vor

durchfallen.

Oben Wasser einfließen darf.

Die Geländegerüststellen müssen zwischen der EFOK und dem

Satteldach und Walmdach mit einer Dachneigung von 0° - 9°.

Es wird empfohlen, allgemeine die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über der Geländehöhe und

Stahlhüterschutzeplatte einzuhalten.

Die Geländegerüststellen müssen zwischen der EFOK und dem

Satteldach und Walmdach mit einer Dachneigung von 0° - 9°.

Es wird empfohlen, allgemeine die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über der Geländehöhe und

Stahlhüterschutzeplatte einzuhalten.

Die Geländegerüststellen müssen zwischen der EFOK und dem

Satteldach und Walmdach mit einer Dachneigung von 0° - 9°.

Es wird empfohlen, allgemeine die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über der Geländehöhe und

Stahlhüterschutzeplatte einzuhalten.

Die Geländegerüststellen müssen zwischen der EFOK und dem

Satteldach und Walmdach mit einer Dachneigung von 0° - 9°.

Es wird empfohlen, allgemeine die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über der Geländehöhe und

Stahlhüterschutzeplatte einzuhalten.

Die Geländegerüststellen müssen zwischen der EFOK und dem

Satteldach und Walmdach mit einer Dachneigung von 0° - 9°.

Es wird empfohlen, allgemeine die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über der Geländehöhe und

Stahlhüterschutzeplatte einzuhalten.

Die Geländegerüststellen müssen zwischen der EFOK und dem

Satteldach und Walmdach mit einer Dachneigung von 0° - 9°.

Es wird empfohlen, allgemeine die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über der Geländehöhe und

Stahlhüterschutzeplatte einzuhalten.

Die Geländegerüststellen müssen zwischen der EFOK und dem

Satteldach und Walmdach mit einer Dachneigung von 0° - 9°.

Es wird empfohlen, allgemeine die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über der Geländehöhe und

Stahlhüterschutzeplatte einzuhalten.

Die Geländegerüststellen müssen zwischen der EFOK und dem

Satteldach und Walmdach mit einer Dachneigung von 0° - 9°.

Es wird empfohlen, allgemeine die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über der Geländehöhe und

Stahlhüterschutzeplatte einzuhalten.

Die Geländegerüststellen müssen zwischen der EFOK und dem

Satteldach und Walmdach mit einer Dachneigung von 0° - 9°.

Es wird empfohlen, allgemeine die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über der Geländehöhe und

Stahlhüterschutzeplatte einzuhalten.