

zum Bebauungsplan

"Berliner Straße - Haller Straße-Nord"

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs.1 BBauG i.d.F. vom 18.8.1976 und der Änderung vom 6.7.1979 und BauNVO i.d.F. vom 15.9.1977 sowie i. V. mit der Fassung vom 26.06.1962)

1 Bauliche Nutzung

a) Art der baulichen Nutzung: (§§ 1-15 BauNVO)

- GE_{e1} - Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO gem. § 1(5) BauNVO werden die allgemein zulässigen Nutzungsarten wie folgt eingeschränkt:
Nicht zulässig sind Handelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche über 800 m², sowie Baumärkte und Anlagen die nach der 4.Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 24.07.1985 genehmigungsbedürftig sind.
- GE_{e2} - Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO gem. § 1(5) BauNVO werden die allgemein zulässigen Nutzungsarten wie folgt eingeschränkt:
Nicht zulässig sind Handelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche über 800 m², sowie Verbrauchermärkte und Anlagen die nach der 4.Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 24.07.1985 genehmigungsbedürftig sind.
- MI₁ - Mischgebiet nach § 6 BauNVO gem. § 1(5) BauNVO werden die allgemein zulässigen Nutzungsarten wie folgt eingeschränkt:
Gebäude, die ausschließlich dem Wohnen dienen, sind nicht zulässig.
- MI₂ - Mischgebiet nach § 6 BauNVO gem. § 1(5) BauNVO werden die allgemein zulässigen Nutzungsarten wie folgt eingeschränkt:
Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig.

b) Ausnahmen: (§ 1 Abs.6 BauNVO)

zu MI₁ + MI₂:

Ausnahmen im Sinne von § 6(3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

c) Maß der baulichen Nutzung: (§§ 16-21a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschosflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.

2 Bauweise: (§ 22 BauNVO)

Offen (§ 22 Abs.3 BauNVO).
Abweichende Bauweise § 22 Abs.4 BauNVO im Sinne der offenen Bauweise, Gebäude von mehr als 50 m Länge sind jedoch zulässig.

3 Nebenanlagen: (§ 23 Abs. 5 i.V. mit § 14 Abs.1 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme von Einfriedigungen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter B nicht zugelassen.

4 Garagen: (§ 23 Abs.5 BauNVO, § 9 Abs.1 Nr.2 BBauG)

Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Stellplätze: (§ 9(1)4 BBauG)

Im Gewerbegebiet sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen nur in der mit ST gekennzeichneten Fläche zulässig.

6 Öffentliche Grünflächen: (§ 9 Abs.1 Nr.25 BBauG)

Grünanlage:
Innerhalb der öffentlichen Grünanlage sind keine baulichen Anlagen zulässig.

7 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers:
(§ 9 Abs.1, Nr.26 + Abs.2 BBauG)

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen (Dämme und Einschnitte) sowie erforderliche Stützbauwerke bis zu einer Höhe von 20 cm (z.B. Randsteinunterbauung) sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

8 Sichtflächen: (§ 9 Abs.1 Nr.10 BBauG)

Die im Lageplan eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder Bebauung, sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

9 Pflanzgebot: (§ 9 Abs.1 Nr.25a BBauG)

- a) Die ausgewiesenen Baumstandorte sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit großkronigen, heimischen Laubhochstämmen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
- b) Die als heckenartige Strauchpflanzung festgelegten Flächen sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung als lebende Einfriedigung zur optischen Gliederung des Baugebietes mit heimischen Sträuchern anzulegen und zu unterhalten.

- c) Die als bodendeckene Pflanzung festgesetzten Flächen sind im Sinne der schematischen Planzeichnung flächenhaft überwiegend mit niederbleibenden Strüchern oder Bodendeckern anzulegen und dauernd zu unterhalten. Entlang der Haller Straße - B 290 - ist im Bereich von Stellplätzen die Bepflanzung so dicht auszuführen, daß die Stellplätze zur Bundesstraße gegen Blendwirkung abgeschirmt werden.

10 Pflanzbindung: (§ 9 Abs.1 Nr.25b BBauG)

Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume sind dauernd zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.

Leitungsgräben sind in einem Bereich von 3,5 m um die Stämme zur Erhaltung der Wurzelballen zu vermeiden.

11 Leitungsrecht: § 9 Abs.1, Nr.21 BBauG)

Die mit Leitungsrecht gekennzeichnete Fläche umfaßt den Schutzstreifen unter der oberirdischen 110-KV-Leitung und wird zugunsten der EVS belastet.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

(§ 73 LBO i.d.F. vom 28.11.1983 und § 9 Abs.4 BBauG i.d.F. vom 18.08.1976 und der Änderung vom 06.07.1979)

1 Gebäudehöhen: (§ 73 Abs.1 Nr.7 LBO)

im GE_{e1} und GE_{e2}

bei I traufseitig max. 4,50 m
am First max. 9,00 m

bei II traufseitig max. 6,00 m
am First max. 11,00 m

im MI_1 und MI_2

traufseitig max. 6,00 m
am First max. 10,00 m

an Trauf und First jeweils gemessen zwischen der tiefsten Stelle an der ausweislich dem einzelnen Baugesuch geplanten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

2 Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 73 Abs.1, Nr.5 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Sinne einer Geländemodellierung bis höchstens je 1,20 m zugelassen.

Im MI_2 sind zur Anpassung der vorhandenen Böschung an die Erdgeschoßfußbodenhöhe Ausnahmen zulässig.

Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf nicht durch Stützmauern oder ähnliches erfolgen.

3 Dachform und Dachneigung: (§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO)

Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung je nach Planeinschrieb.

Für Garagen und Nebengebäude sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

Flachdächer bis zu 3° Neigung oder Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung entsprechend wie durch Planeinschrieb für das Hauptgebäude festgelegt.

4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte: (§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO)

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind ab Dachneigungen von 38° zugelassen, soweit sie bei Dachaufbauten 2/3 und bei Dacheinschnitten 1/3 der Hausgrundlänge nicht überschreiten und waagrecht gemessen vom Hausgrund der Dachtraufseite mind. 0,75 m und zum Hausgrund des Giebels mind. 1,50 m entfernt sind.

5 Dachdeckung: (§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO)

Die geneigten Dächer sind mit rot bis braunen Ziegeln oder Betondachsteinen zu decken.

Bei nachweislicher Verwendung von Solarheizungen müssen auch andere Dachdeckungsmaterialien zugelassen werden, soweit diese aus technischen Gründen erforderlich sind. Grundsätzlich ist jedoch bei möglicher Materialauswahl immer das dem Ziegeldach in Farbe und Struktur ähnlichste Material zu verwenden.

Außerdem sind für Dachflächen von Wintergärten Eindeckungen mit Glas oder glasähnlichem Material zulässig.

6 Einfriedigungen: (§ 73 Abs.1 Nr.5 LBO)

Die Höhe der Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie darf 0,80 m nicht überschreiten.

Zwischen den einzelnen Grundstücksgrenzen darf die Höhe der Einfriedigung von der Baugrenze bis zur Verkehrsfläche 0,80 m ebenfalls nicht überschreiten. Die Einfriedigungen sind als transparente Holzzäune, geschlossene Holzflechtzäune, Hecken oder bepflanzte Einzäunungen (z.B. Maschendrahtzäune) zulässig.

Schließt unmittelbar an die Straßenbegrenzungslinie die Fahrbahn an (z.B. kein Gehweg oder Schrammbord, Straße B und Weg C), so darf der Abstand der Einfriedigung zu der Straßenbegrenzungslinie jeweils 0,50 m nicht unterschreiten.

Bei Bepflanzungen aller Art ist dieser Abstand erforderlichenfalls durch zurückschneiden einzuhalten.

Ausnahme:

Die Baurechtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen beidseitig eingepflanzte leichte Einzäunungen (z.B. Maschendraht) bis max. 2,00 m Höhe zulassen.

7 Stellplätze: (§ 73 Abs.1, Nr.5 LBO)

Parkieranlagen mit über 3 Stellplätzen sind durch Oberflächengestaltung nicht nur zu markieren, sondern auch zu gliedern. Mind. 50 % der Flächen für den ruhenden Verkehr (einschließlich Fahrgassen) sind mit einem wasserdurchlässigen, staubfreien Belag zu versehen, z.B. Betonpflaster in Sand verlegt.

8 Rundfunk- oder Fernsehantennen: (§ 73 Abs.1, Nr.3 LBO)

Auf einem Gebäude ist nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne zulässig.

9 Niederspannungsfreileitungen: (§ 73 Abs.1, Nr.4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

C HINWEISE

1 Hinweise auf Aufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne:

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes umfaßt und ersetzt Teilbereiche folgender rechtskräftiger Bebauungspläne:

"Klosterfeld II" gen. am 09.05.1966
rechtskräftig seit 27.05.1966

2 Hinweis Wasserentsorgung:

Aufgrund technischer Zwänge (bestehendes Kanalnetz und Topographie) verlaufen die geplanten Kanäle teilweise relativ nieder unter der Straßenoberfläche. Bei Ausführung eines Kellergeschosses ist deshalb insbesondere im Bereich des MI₂, aber je nach Planung des Einzelobjekts auch im übrigen Baugebiet eine private Abwasserhebeanlage erforderlich.