

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (Baugebiete WA 1 und WA 2) § 4 BauNVO

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (= Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO].

1.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. den §§ 19 und 20 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 festgesetzt. Sie kann für Tiefgaragen, oberirdische Stellplätze und Zuwegungen bis zu 0,75 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

Die Anzahl der Geschosse sind gemäß Planeintrag jeweils als Höchstgrenzen festgesetzt.

Die maximalen Gebäudehöhen (GH max.) werden gemäß Planeintrag innerhalb des Baugebietes WA 1 auf 11,50 m und 14,50 m und innerhalb des Baugebietes WA 2 auf 11,50 m, 14,50 m und 17,50 m begrenzt. In der südwestlichen Ecke des nördlichen Baufeldes im WA 2 ist eine maximale Gebäudehöhe von 17,50 m auf einer Fläche von maximal 36 m² ausnahmsweise zulässig (Treppenhausaufbau). Für Nebenanlagen wird eine Maximalhöhe von 3,00 m festgesetzt. Die als Maximalwert festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf die mittlere Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der jeweiligen Grundstücksgrenze, von der aus das Gebäude erschlossen wird.

Hinsichtlich des westlichen der beiden Gebäude ist eine Abstufung von Sockelbereich sowie oberster Etage durch Fassadengestaltung einerseits sowie Rücksetzung der Fassade der obersten Etage um etwa eine Ziegelreihe zur Straße hin zu konzipieren. Für den Hochpunkt des östlichen Gebäudes ist eine gleiche Gestaltung sowie Rücksetzung konzipiert, zudem soll die östliche Wand der obersten Etage möglichst weiter Richtung Westen eingerückt werden. Hierbei ist auf die notwendigen Rettungswege Rücksicht zu nehmen.

2. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

Für den nördlichen Bereich der Baugebiete WA 1 und WA 2 (an der Leipziger Straße) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung besteht darin, dass hier die geplanten Gebäude direkt auf der jeweiligen nördlichen Grundstücksgrenze zu errichten sind.

Für die restlichen Baugebiete WA 1 und WA 2 wird die offene Bauweise festgesetzt.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 12,14, 23 BauNVO

Hauptgebäude sind nur innerhalb der in der Planzeichnung durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Überschreitung der zu den Innenhöfen liegenden Baugrenzen durch Balkone, die bauordnungsrechtlich als untergeordnete Bauteile gelten, ist zulässig.

Stellplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze und Flächen für Tiefgaragen sowie innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.