

FESTSETZUNGEN (Teil B)

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Festsetzung auf der Grundlage: § 9 Abs. Nr. 1 BauGB

Es erfolgt eine konkrete vorhabenbezogene Festsetzung der Art der Bauflächennutzung für alle Baufelder im Plangebiet. (siehe Nutzungsschablone)

2. Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung auf der Grundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 a BauNVO

2.1 Grundflächenzahl

Im Baufeld 1 wird die Grundflächenzahl auf 0,3 festgesetzt. Die Grundflächenzahl im Baufeld 2 und 3 wird auf 0,6 festgesetzt.

2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Auf der Grundlage des § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie untergeordneten Nebenanlagen nach § 14 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert zulässig.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen (Geschosse, Firsthöhe) ist in der Planzeichnung (siehe Nutzungsschablone) festgesetzt. Der Höhenbezugspunkt ist mit 60,38 m (Höhensystem DHHN16) für das gesamte B - Plangebiet festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzung auf Grundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22-23 BauNVO

3.1 Bauweise

In den Nutzungsschablonen der einzelnen Baufelder wird die Bauweise wie folgt festgesetzt:

Baufelder 1 Wohnhaus - offene Bauweise

Baufelder 2 - 3 - abweichende Bauweise - Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand untereinander errichtet worden und grenzen unmittelbar aneinander. Die Gesamtlänge der Baufelder 2 und 3 beträgt mehr als 50 m.

3.2 überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert.

Die Baugrenzen bilden die maximal zulässigen Grenzen für die Außenwände der neu zu errichtenden Hauptgebäude.

Außerhalb der ausgewiesenen Baufenster sind allgemein nur Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig. Darüber hinaus können Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen liegen.

4. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

4.1 Emissionskontingentierung gem. § 1 Abs. 4 BauNVO

Das Plangebiet ist in 4 Teilflächen zu gliedern.

In den einzelnen Teilflächen sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallimmissionen die folgenden Emissionskontingente L_{EK} nicht überschreiten:

Teilfläche (TF) des Plangebietes	Emissionskontingent L_{EK} (dB/m ²) Tag / Nacht
TF 1	45 / 35
TF 2	60 / 45
TF 3	65 / 50
TF 4	74 / 59

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Fassadengestaltung

Die Fassaden der Hauptbaukörper sind in Putz, Holz oder Klinker auszuführen.

2. Dächer

Zulässig sind Dachformen gem. Nutzungsschablone.

Nebenanlagen können auch mit einem Flach- oder Pultdach errichtet werden.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung zulässig. Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem/ bewegtem Licht.