

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Im Mischgebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1 Maßgebende Fläche für die Ermittlung der GRZ ist der innerhalb des Mischgebiets gelegene Teil des Baugrundstücks.

2.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

2.3 Die Erdgeschoss-Ebene der Gebäude muss eine Mindesthöhe von 117,00 m üNN aufweisen.

2.4 Aufenthaltsräume mit einer Fußbodenebene unterhalb einer Höhe von 117,00 m üNN sind unzulässig.

2.5 Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt – bezogen auf den Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut – für 2/3 der Gebäudelänge 123,50 m üNN.

2.6 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt – bezogen auf den höchstens Punkt der Dachhaut, 126,50 m üNN.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Terrassen und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern die Anforderungen der Festsetzung 5 Abs. 1 erfüllt sind.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Stellplätze und ihre Zufahrten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind sie nur zulässig, wenn die Anforderungen der Festsetzung 5 Abs. 1 erfüllt sind.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(1) Bei Flächen, die innerhalb des Überschwemmungsgebiets, aber außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, ist eine Erhöhung des Geländes sowie die Herstellung oder wesentliche Umgestaltung von Bauten unzulässig.

(2) Das innerhalb der Mischgebietsflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist – vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung – breitflächig zu versickern, z.B. in angrenzenden Grünflächen oder in einer Versickerungsmulde. Zulässig ist auch eine Brauchwassernutzung.

(3) Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

(4) Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm zu verwenden. Es können auch andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen werden.

6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(1) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 0,60 (gemessen in 1,0 m Höhe über dem Boden) zu erhalten. Bei einer baubedingten Beseitigung ist ein Ausgleich durch eine Ersatzpflanzung nachzuweisen.

(2) Im Mischgebiet sind die privaten Baugrundstücksflächen je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mit mind. einem standortgerechten und heimischen Laubbaum bzw. einem Obstbaumhochstamm regionstypischer Sorten u bepflanzen. Die Erhaltung vorhandener Bäume kommt der Neuanpflanzung gleich.

(3) Nicht grenzständige Fassadenabschnitte, die auf mehr als 5 m Länge fenster- oder türlos sind, sind mit je einer Kletterpflanze je 2 laufende Meter Fassade zu begrünen.