

# TEIL B TEXT

## FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke unzulässig, können nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume sowie der für die Zugänglichkeit der Aufenthaltsräume erforderlichen Flure, jeweils einschließlich ihrer Umfassungswände, mitzurechnen.

Gemäß § 21a Abs. 1 und 4 BauNVO sind Garagengeschosse, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden (Tiefgaragen), nicht auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse und auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.

### 3. Überschreitung der zulässigen Grundfläche

§ 19 Abs. 4 BauNVO

Die zulässige Grundfläche kann durch die Summe der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen (siehe Text, Abschnitt „5“) sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 65% überschritten werden.

### 4. Höhenlage der Baugrundstücke

§ 9 Abs. 3 BauGB

Die Höhenlage des vorhandenen Baugrundstücks ist zu erhalten; Abgrabungen sind unzulässig.

### 5. Nebenanlagen

§ 14 Abs. 1 BauNVO

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### 6. Höhenentwicklung

§ 16 BauNVO

#### 6.1. Hauptbaukörper

Eine Höhe der Schnittkante von Gebäudeaußenwand und Dachhaut von max. 9,00 m sowie eine Gesamthöhe von max. 13,75 m, jeweils bezogen auf die mittlere Höhe der Mittelstraße an deren nördlicher Grenze im Bereich des Grundstücks, darf nicht überschritten werden.

#### 6.2. Garagen, überdeckte Stellplätze und Nebenanlagen

Die Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut darf eine Höhe von 2,75 m und die Gesamthöhe darf 4,50 m, jeweils bezogen auf den Mittelwert der vorhandenen Oberfläche des Grundstücks (siehe Text, Abschnitt „4.“) in dem jeweiligen Bereich, nicht überschreiten.

### 7. Gestaltung baulicher Anlagen

§ 84 LBO

#### 7.1. Hauptbaukörper

##### 7.1.1. Außenwandgestaltung

Verblendmauerwerk oder Putz; Giebeldreiecke sowie bis zu 20 % der verbleibenden Mauerwerks- bzw. Putzflächen können in Holz oder Faserzementschiefer ausgeführt werden. Für Wintergärten sind andere Außenwandgestaltungen zulässig.

##### 7.1.2. Gestaltung der Dächer

Dacheindeckung -  
Dachziegel, Dachsteine oder Faserzementschiefer  
- rotbraun, braun oder anthrazit -  
Für Wintergärten, Windfänge, Eingangsüberdachungen oder Erker sind andere Dacheindeckungen zulässig.

Energie-Gewinnungsanlagen -  
Energie-Gewinnungsanlagen oberhalb oder innerhalb der Dachfläche sind zulässig, soweit sie die festgesetzte Höhenentwicklung nicht überschreiten und aus matten bzw. nicht reflektierenden Materialien bestehen.

Dachaufbauten -  
Die Ausbildung von Dachgauben oberhalb des dritten Vollgeschosses ist unzulässig.

#### 7.2. Gestaltung von Garagen, überdeckten Stellplätzen und Nebenanlagen

##### 7.2.1. Außenwandgestaltung

Verblendmauerwerk wie Hauptgebäude auf gleichem Grundstück, Putz, Holz oder Glas.

##### 7.2.2. Gestaltung der Dächer

Dacheindeckung wie Hauptgebäude auf gleichem Grundstück oder Flachdach.

#### 8. Mit Rechten zu belastende Fläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die festgesetzte mit Rechten zu belastende Fläche ist mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsunternehmen zu belasten.

#### 9. Einfriedigungen

§ 84 LBO

Das Grundstück kann zur öffentlichen Verkehrsfläche der Mittelstraße durch Anpflanzungen mit inseltypischen Pflanzen- und Gehölzarten, einen Erd-Sodenwall oder einen bepflanzten Steinwall begrenzt werden; andere Einfriedigungen sind unzulässig. Ein Pflanzabstand (Stammabstand) von 0,30 m zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche darf nicht unterschritten werden.

Zusätzlich können innerhalb von Anpflanzungen Holzzäune bis zu einer Höhe von max. 0,70 m errichtet werden.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

### Installierung von Beleuchtungs- und Werbeanlagen

Gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. *Die Beleuchtung muss so gestaltet werden, dass die Schifffahrtszeichen*

*mit der Beländersicht nicht*