

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG
Stand 01.12.2008

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB u. BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB -

Die Art der baulichen Nutzung im Änderungsbereich wird entsprechend den Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes als Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO festgesetzt.

Nicht zulässig sind im festgesetzten GI-Gebiet die gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2 Bauweise - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB -

Im Industriegebiet wird die Bauweise als „besondere Bauweise“ (b) festgesetzt. In dieser Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen. Als Dachform wird im Bereich der Straßenüberbauung Flachdach festgesetzt.

**3 Höhe baulicher Anlagen - § 16 Abs. 2 Nr. 4 sowie 18 BauNVO -
Lichte Durchfahrtshöhe - Höchstzulässige Gebäudehöhe**

Im Interesse eines verträglichen städtebaulichen Gesamteindrucks trifft der Bebauungsplan im Bereich der geplanten Überbauung des Grünen Weges Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe. Zur Sicherung der verkehrlichen Belange wird eine Mindestdurchfahrtshöhe bestimmt. Die tatsächliche bauliche Nutzung im Bereich der Straßenüberbauung ist nur oberhalb der ausgewiesenen Durchfahrtshöhe bis hin zur maximalen Gebäudehöhe möglich. Hierzu werden folgende Maße festgesetzt:

- lichte Durchfahrtshöhe (LH) mindestens 6,50 m
- Gebäudehöhe (GH) maximal 19,70 m

Für die festgesetzten Höhenquoten gelten gem. § 18 Nr. 1 BauNVO folgende Bezugspunkte:

- Oberer Bezugspunkt ist beim Flachdach die OK Attika.
- Untere Bezugshöhe ist die Oberkante der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche.
- Verläuft die Verkehrsfläche nicht eben, wird der Messpunkt zwischen dem höchsten und tiefsten an das Baugrundstück angrenzende Teil der Verkehrsfläche gemittelt.
- Eine Überschreitung der im Plan festgelegten maximalen Gebäudehöhe ist durch untergeordnete Bauteile wie Technikaufbauten, Lüftung u.ä. zulässig, jedoch nur bis zu einer Gesamtfläche von 50 m²