



Sowohl in den technischen Festsetzungen, Bspz. genommen wird auf technische Regeln wie:

- DIN V 1000, DIN-Vorschriften sowie Richtlinien anderer Art - werden diese zur Einhaltung der ausliegenden Stellen bestimmt.

#### I. TECHNISCHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 538 "WESTLICHER BRUNNENSTRÄSSLE"

##### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 I Nr. 1 BauGB i. V. m. § 81 und 4 BauNVO)

##### 1.1 Gliederung des Allgemeinen Wohngebietes (WA)

(§ 4 BauVO, v. m. § 1 BauNVO)

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und ein besonderes Wohngebiet (BauNVO) voraus.

WA und WA 2 sind gleichzeitig zulässig:

- Wohngeschosse;

- für die Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften;

- für die Versorgung des Gebiets dienende Läden;

- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Im WA und WA 2 sind darüber hinaus zulässig:

- Betrieb von Dienstleistungen;

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;

- Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke.

Im WA und WA 2 sind nicht zulässig:

- Betrieb von Dienstleistungen;

- Anlagen für Verwaltungszwecke;

- Sonderaufbaubereiche;

- 2. Stellplätze und Garagen

(§ 3 I Nr. 2 und 22 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

2.1 Im WA und WA 2 sind Garagen, Carports und Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundflächen und in den mit „GA“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

3. Nebenanlagen

(§ 3 I Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

3.1 Im WA und WA 2 sind in der mit „A“ festgesetzten Flächen (sog. Wohngebiet) keine Nebenanlagen zur Unterbringung von Sammelabfallbehältern für Müll Abfälle zulässig.

4. Hohe bauliche Anlagen

(§ 3 I Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO)

4.1 Gebäudefreie

Im WA und WA 2 gilt als obere Begrenzung für die Bebauung in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzte maximale Gebäudenhöhen (GH max.)

über der Baugrubensohle und der darüber liegenden Baugrubenseite des Geländes inklusive der entsprechenden Brüderungen und sonstigen geneigten Dämmungen der Baugruben.

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudenhöhen (GH max.) in Meter über Normalhöhennull (NHN) dürfen ausnahmsweise überschritten werden:

- technische Aufbauten;

- Funkanlagen;

- Hochspannungsleitungen;

- Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung;

- sofern diese Aufbauten und Anlagen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten und die Einhaltung ihrer Höhe von der entsprechenden den darunterliegenden Geschossen zu unterscheiden ist, welche dieser Regelung zugemessen werden.

Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung:

- 4.2 Geländeberuhungen

4.2.1 Im WA und WA 2 ist die Topografie der Baugrubenfläche gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO in der Planung der GLH 1 (geländeberuhigte Fläche) und GLH 2 (geländeberuhigte Fläche) in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

4.2.2 Im WA 1 und WA 2 sind die Fußbodenstärken der den Parzellenangrenzenden festgesetzten Gärten mit GLH 2 (geländeberuhigte Flächen) festgesetzt.

Geländeberuhungen in Meter über Normalhöhennull (NHN) gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

4.2.3 Im WA 1 und WA 2 sind die Fußbodenstärken der den Parzellenangrenzenden festgesetzten Gärten mit GLH 2 (geländeberuhigte Flächen) festgesetzt.

Geländeberuhungen in Meter über Normalhöhennull (NHN) gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

4.2.4 Im WA 1 und WA 2 sind die Fußbodenstärken der den Parzellenangrenzenden festgesetzten Gärten mit GLH 2 (geländeberuhigte Flächen) festgesetzt.

Geländeberuhungen in Meter über Normalhöhennull (NHN) gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

4.2.5 Im WA 1 und WA 2 sind die Fußbodenstärken der den Parzellenangrenzenden festgesetzten Gärten mit GLH 2 (geländeberuhigte Flächen) festgesetzt.

Geländeberuhungen in Meter über Normalhöhennull (NHN) gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

4.2.6 Im WA 1 und WA 2 sind die Fußbodenstärken der den Parzellenangrenzenden festgesetzten Gärten mit GLH 2 (geländeberuhigte Flächen) festgesetzt.

Geländeberuhungen in Meter über Normalhöhennull (NHN) gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

4.2.7 Im WA 1 und WA 2 sind die Fußbodenstärken der den Parzellenangrenzenden festgesetzten Gärten mit GLH 2 (geländeberuhigte Flächen) festgesetzt.

Geländeberuhungen in Meter über Normalhöhennull (NHN) gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

4.2.8 Im WA 1 und WA 2 sind die Fußbodenstärken der den Parzellenangrenzenden festgesetzten Gärten mit GLH 2 (geländeberuhigte Flächen) festgesetzt.

Geländeberuhungen in Meter über Normalhöhennull (NHN) gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

4.2.9 Im WA 1 und WA 2 sind die Fußbodenstärken der den Parzellenangrenzenden festgesetzten Gärten mit GLH 2 (geländeberuhigte Flächen) festgesetzt.

Geländeberuhungen in Meter über Normalhöhennull (NHN) gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

4.2.10 Im WA 1 und WA 2 sind die Fußbodenstärken der den Parzellenangrenzenden festgesetzten Gärten mit GLH 2 (geländeberuhigte Flächen) festgesetzt.

Geländeberuhungen in Meter über Normalhöhennull (NHN) gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

4.2.11 Im WA 1 und WA 2 sind die Fußbodenstärken der den Parzellenangrenzenden festgesetzten Gärten mit GLH 2 (geländeberuhigte Flächen) festgesetzt.

Geländeberuhungen in Meter über Normalhöhennull (NHN) gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

4.2.12 Im WA 1 und WA 2 sind die Fußbodenstärken der den Parzellenangrenzenden festgesetzten Gärten mit GLH 2 (geländeberuhigte Flächen) festgesetzt.

Geländeberuhungen in Meter über Normalhöhennull (NHN) gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

4.2.13 Im WA 1 und WA 2 sind die Fußbodenstärken der den Parzellenangrenzenden festgesetzten Gärten mit GLH 2 (geländeberuhigte Flächen) festgesetzt.

Geländeberuhungen in Meter über Normalhöhennull (NHN) gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

4.2.14 Im WA 1 und WA 2 sind die Fußbodenstärken der den Parzellenangrenzenden festgesetzten Gärten mit GLH 2 (geländeberuhigte Flächen) festgesetzt.

Geländeberuhungen in Meter über Normalhöhennull (NHN) gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

4.2.15 Im WA 1 und WA 2 sind die Fußbodenstärken der den Parzellenangrenzenden festgesetzten Gärten mit GLH 2 (geländeberuhigte Flächen) festgesetzt.

Geländeberuhungen in Meter über Normalhöhennull (NHN) gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

4.2.16 Im WA 1 und WA 2 sind die Fußbodenstärken der den Parzellenangrenzenden festgesetzten Gärten mit GLH 2 (geländeberuhigte Flächen) festgesetzt.

Geländeberuhungen in Meter über Normalhöhennull (NHN) gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

4.2.17 Im WA 1 und WA 2 sind die Fußbodenstärken der den Parzellenangrenzenden festgesetzten Gärten mit GLH 2 (geländeberuhigte Flächen) festgesetzt.

Geländeberuhungen in Meter über Normalhöhennull (NHN) gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

4.2.18 Im WA 1 und WA 2 sind die Fußbodenstärken der den Parzellenangrenzenden festgesetzten Gärten mit GLH 2 (geländeberuhigte Flächen) festgesetzt.

Geländeberuhungen in Meter über Normalhöhennull (NHN) gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

4.2.19 Im WA 1 und WA 2 sind die Fußbodenstärken der den Parzellenangrenzenden festgesetzten Gärten mit GLH 2 (geländeberuhigte Flächen) festgesetzt.

Geländeberuhungen in Meter über Normalhöhennull (NHN) gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

4.2.20 Im WA 1 und WA 2 sind die Fußbodenstärken der den Parzellenangrenzenden festgesetzten Gärten mit GLH 2 (geländeberuhigte Flächen) festgesetzt.

Geländeberuhungen in Meter über Normalhöhennull (NHN) gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

4.2.21 Im WA 1 und WA 2 sind die Fußbodenstärken der den Parzellenangrenzenden festgesetzten Gärten mit GLH 2 (geländeberuhigte Flächen) festgesetzt.

Geländeberuhungen in Meter über Normalhöhennull (NHN) gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

4.2.22 Im WA 1 und WA 2 sind die Fußbodenstärken der den Parzellenangrenzenden festgesetzten Gärten mit GLH 2 (geländeberuhigte Flächen) festgesetzt.

Geländeberuhungen in Meter über Normalhöhennull (NHN) gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

4.2.23 Im WA 1 und WA 2 sind die Fußbodenstärken der den Parzellenangrenzenden festgesetzten Gärten mit GLH 2 (geländeberuhigte Flächen) festgesetzt.

Geländeberuhungen in Meter über Normalhöhennull (NHN) gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

4.2.24 Im WA 1 und WA 2 sind die Fußbodenstärken der den Parzellenangrenzenden festgesetzten Gärten mit GLH 2 (geländeberuhigte Flächen) festgesetzt.

Geländeberuhungen in Meter über Normalhöhennull (NHN) gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

4.2.25 Im WA 1 und WA 2 sind die Fußbodenstärken der den Parzellenangrenzenden festgesetzten Gärten mit GLH 2 (geländeberuhigte Flächen) festgesetzt.

Geländeberuhungen in Meter über Normalhöhennull (NHN) gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

4.2.26 Im WA 1 und WA 2 sind die Fußbodenstärken der den Parzellenangrenzenden festgesetzten Gärten mit GLH 2 (geländeberuhigte Flächen) festgesetzt.

Geländeberuhungen in Meter über Normalhöhennull (NHN) gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

4.2.27 Im WA 1 und WA 2 sind die Fußbodenstärken der den Parzellenangrenzenden festgesetzten Gärten mit GLH 2 (geländeberuhigte Flächen) festgesetzt.

Geländeberuhungen in Meter über Normalhöhennull (NHN) gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

4.2.28 Im WA 1 und WA 2 sind die Fußbodenstärken der den Parzellenangrenzenden festgesetzten Gärten mit GLH 2 (geländeberuhigte Flächen) festgesetzt.

Geländeberuhungen in Meter über Normalhöhennull (NHN) gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

4.2.29 Im WA 1 und WA 2 sind die Fußbodenstärken der den Parzellenangrenzenden festgesetzten Gärten mit GLH 2 (geländeberuhigte Flächen) festgesetzt.

Geländeberuhungen in Meter über Normalhöhennull (NHN) gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

4.2.30 Im WA 1 und WA 2 sind die Fußbodenstärken der den Parzellenangrenzenden festgesetzten Gärten mit GLH 2 (geländeberuhigte Flächen) festgesetzt.

Geländeberuhungen in Meter über Normalhöhennull (NHN) gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

4.2.31 Im WA 1 und WA 2 sind die Fußbodenstärken der den Parzellenangrenzenden festgesetzten Gärten mit GLH 2 (geländeberuhigte Flächen) festgesetzt.

Geländeberuhungen in Meter über Normalhöhennull (NHN) gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

4.2.32 Im WA 1 und WA 2 sind die Fußbodenstärken der den Parzellenangrenzenden festgesetzten Gärten mit GLH 2 (geländeberuhigte Flächen) festgesetzt.

Geländeberuhungen in Meter über Normalhöhennull (NHN) gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

4.2.33 Im WA 1 und WA 2 sind die Fußbodenstärken der den Parzellenangrenzenden festgesetzten Gärten mit GLH 2 (geländeberuhigte Flächen) festgesetzt.

Geländeberuhungen in Meter über Normalhöhennull (NHN) gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

4.2.34 Im WA 1 und WA 2 sind die Fußbodenstärken der den Parzellenangrenzenden festgesetzten Gärten mit GLH 2 (geländeberuhigte Flächen) festgesetzt.

Geländeberuhungen in Meter über Normalhöhennull (NHN) gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

4.2.35 Im WA 1 und WA 2 sind die Fußbodenstärken der den Parzellenangrenzenden festgesetzten Gärten mit GLH 2 (geländeberuhigte Flächen) festgesetzt.

Geländeberuhungen in Meter über Normalhöhennull (NHN) gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

4.2.36 Im WA 1 und WA 2 sind die Fußbodenstärken der den Parzellenangrenzenden festgesetzten Gärten mit GLH 2 (geländeberuhigte Flächen) festgesetzt.