Bebauungsplan T 1, 5. Änderung

Textliche Festsetzungen

1. MI =Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 6 (2) Ziff. 6 u. 7 i. V. m. § 1 (5) BauNVO).

2. WA = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 (3) Ziff. 4 u. 5 i. V. m. § 1 (6) Ziff. 1 BauNVO).

3. GRZ - Grundflächenzahl - und GFZ - Geschoßflächenzahl -

Bei der Bebauung von Eckgrundstücken kann die Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Höchstwerte der Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl ausnahmsweise zugelassen werden, um eine einheitliche Bebauung zu ermöglichen (§ 17 (10) BauNVO).
Dies trifft insbesondere auf die Grundstücke im Einmündungsbereich "Frankfurter Straße"/Straße "Am Pfuhl" mit den Parzellen Nrn. 4976, 4978, 4980, 4982, 4984 und 4986 zu.

4. Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen und der gesondert dafür ausgewiesenen Standorte zulässig.
Ausnahmsweise können Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Tiefgaragen sind im Plangebiet generell zulässig.

5. a = abweichende Bauweise

Es darf auf die gemeinsamen Grenzen angebaut werden. Wird nicht an die Grenzen angebaut, ist ein Abstand einzuhalten, der den Bestimmungen des § 7 (3) BauNVO entspricht (Bauwich) (§ 22 (4) BauNVO).

6. Grundstücksgrößen

Baugrundstücke müssen mindestens 225 qm groß sein.

7. Gestaltungsvorschriften nach § 103 BauNVO

7.1 Abstimmung der Gebäude

Alle Höhen (Sockelhöhen, Traufhöhen, Firsthöhen) sowie Dachneigungen und Firstrichtungen sowohl der Haupt-, als auch der Nebengebäude und die Gestaltung der Fassaden sind mit benachbarten Bauten abzustimmen, um ein geordnetes städtebauliches Bild zu erzielen.

7.2 Dachmaterialien

Die Dachflächen sind mit dunkelgrauen oder dunkelbraunen, nicht reflektierenden Materialien zu decken.

7.3 <u>Dachgauben, Dacheinschnitte und Ziergiebel</u>
sind zulässig. Die Gesamtbreite der einzelnen Anlagen darf bis zu 1/3 der der Hauslänge betragen. Abweichungen von dieser Regelung können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies aufgrund der Abstimmung mit den benachbarten Bauten erforderlich scheint.

7.4 <u>Fassadenmaterialien</u>

Vorgehängte Plattenelemente aus Kunststoffen, Asbestzement, Bitumen u.ä. Materialien mit Besandungen oder aufgeprägten Gestaltungselementen sowie Fassadengestaltungen, die ohne Rechtfertigung durch den Standort historische Elemente (z.B. Fachwerk) aufnehmen, sind nicht zulässig. Das bedeutet, daß z.B. innerhalb einer Bauzeile mit zeitgemäßen Fassadengestaltungen (Klinker, Putz) keine konstruktive oder aufgeblendete Fachwerkfassade zulässig ist.

7.5 <u>Nicht überbaute Flächen</u> sind gärtnerisch zu gestalten.
Pro 150 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Die Versiegelung von nicht überbauten Flächen ist nur in begründeten Fällen (Garagenzufahrten, Freisitze u.ä.) in möglichst geringem Umfang zulässig.

7.6 <u>Werbeanlagen</u> sind nur unterhalb der Fenster im 1. Obergeschoß zulässig. Sie sind so anzubringen, daß sie von Größe und Ausstrahlung her keine Auswirkungen auf den fließenden Verkehr, vor allem im Bereich der B 8, haben können.

8. <u>Hinweise</u>

Alle Eintragungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hinweise.