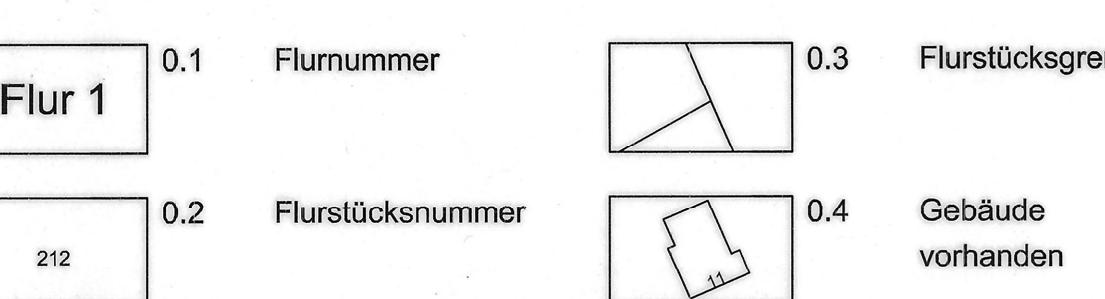


ZEICHEN DER KATASTERGRUNDLAGE



ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bauungsplanes

1.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ausgleichsfäche

2. Abgrenzung und Bezeichnungen von unterschiedlichen Plangebieten nach Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

2.1. Bezeichnung des Plangebotes

2.2. Abgrenzung von Plangebieten mit unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2.3. Abgrenzung von Plangebieten mit unterschiedlichen Festsetzungen zur Geschosszahl und / oder Gebäudehöhe

3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

3.1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

3.2. Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

3.3. Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

3.4. Eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

3.5. Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 1 BauNVO)

4. Maß der baulichen Nutzung (siehe auch Nutzungsschablone) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-17, 19-21a BauNVO)

4.1. Grundflächenschätzungen als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO) z.B. GRZ = 0,6

4.1.1. Die zulässige Grundflächenschätzungen kann durch Terrassen die im beurteilungsbereichen Sinne zu Hauptanlagen zählen und bei der Ermittlung der GRZ nach § 19 Abs. 2 BauNVO zu berücksichtigen sind um 0,02 überschritten werden.

4.1.2. Die zulässige Grundflächenschätzungen durch Terrassen nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann wie folgt überschritten werden:

- In den Plangebieten W 9, B 11 u. W 12 bis zu einer GRZ von 0,80

- In den Plangebieten M 13 a bis M 13 D bis zu einer GRZ von 0,95.

- In dem Plangebiet M 13 ist bis zu einer GRZ von 0,80.

4.2. Geschossflächenschätzungen als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)

4.2.1. Bei der Ermittlung der Geschossflächenschätzungen sind die Geschossflächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen nicht mit anzurechnen. (§ 21 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

4.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO)

4.3.1. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. Geschosszahl III

4.3.2. Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß z.B. Geschosszahl IV-V

4.3.3. Zahl der Vollgeschosse zwingend z.B. Geschosszahl IV

4.3.4. Sockel- oder Kellergeschosse sind in folgenden Plangebieten ausnahmsweise als zusätzliche Vollgeschosse zulässig, wenn in Folge der Notwendigkeit höhenähnlicher Erdgeschossenbauten das nach der HBO zulässige Maß für Nichtvollgeschosse aufgrund des vorhandenen Höhenüberganges überschritten würde.

Die Geschossflächen zu überdecken die befindenden Sockel- oder Kellergeschosse bilden Höhen, von der Oberseite des Gebäudesplanen festgelegten Geländeoberfläche bis OK FFB Erdgeschoss, nicht überschreiten.

In den Plangebieten M6, M7, M6 und M9 > maximal 2,00 m.

In den Plangebieten M 10 A und M 10 B, G12 > maximal 3,00 m.

Ist die Geländeoberfläche im Bebauungsplan nicht gesetzelt, so gilt statt ihrer die natürliche Geländeoberfläche.

5. Höhe baulicher Anlagen (siehe auch Nutzungsschablone) (§ 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO)

5.1. Definition der Bezugspunkte für die zulässigen Höhen Höhen baulicher Anlagen

5.1.1. Definition des unteren Bezugspunktes

Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrswege, die im Bebauungsplan festgelegten oder ausgewiesenen Geländeoberflächen. Bei zurückgesetzten Fassadenabschritten ist deren Gesamtbreite maßgebend. Die Bezugshöhe ist mittels Interpolation der im Plan angegeben Höhen über N.N. zu bestimmen.

Für die Höhenberechnung ist die mit Pfeil gekennzeichnete Seite der Gebäudefassade heranzuziehen.

5.2. Höhenfestlegung baulicher Anlagen über Normal Null

In den Planbereichen M13A - M13 D sind die maximalen zulässigen Höhen der baulichen Anlagen über Normal Null bestimmt.

5.3. Gebäudehöhe

5.3.1. Maximal zulässige Gebäudehöhe über OK VFK z.B. Gebäudehöhe = 13,00 m

Die Gebäudehöhe wird wie folgt gemessen: Bezugspunkt Verkehrsfläche bis Oberkante Dachhaut oder Oberkante Attika des obersten Geschosses.

5.4. Fristhöhe

5.4.1. Maximal zulässige Fristhöhe über OK VFK z.B. Fristhöhe = 13,50 m

Die Fristhöhe wird wie folgt gemessen: Bezugspunkt Verkehrsfläche bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut

5.5. Traufhöhe

5.5.1. Maximal zulässige Traufhöhe über OK VFK z.B. Traufhöhe = 8,50 m

Die Traufhöhe wird wie folgt gemessen: Bezugspunkt Verkehrsfläche bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut

5.6. Attikahöhe

5.6.1. Maximal zulässige Attikahöhe des obersten Geschosses über N.N. z.B. Attikahöhe = 298,8 m

Die Attikahöhe wird wie folgt gemessen: Höhe N.N. Oberkante Attika einschließlich Geländer des obersten Vollgeschosses.

5.7. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielstätten

5.8. Flächen für die Landwirtschaft

5.9. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielstätten

5.10. Flächen für die Landwirtschaft

5.11. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielstätten

5.12. Flächen für die Landwirtschaft

5.13. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielstätten

5.14. Flächen für die Landwirtschaft

5.15. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielstätten

5.16. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielstätten

5.17. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielstätten

5.18. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielstätten

5.19. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielstätten

5.20. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielstätten

5.21. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielstätten

5.22. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielstätten

5.23. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielstätten

5.24. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielstätten

5.25. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielstätten

5.26. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielstätten

5.27. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielstätten

5.28. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielstätten

5.29. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielstätten

5.30. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielstätten

5.31. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielstätten

5.32. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielstätten

5.33. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielstätten

5.34. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielstätten

5.35. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielstätten

5.36. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielstätten

5.37. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielstätten

5.38. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielstätten

5.39. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielstätten

5.40. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielstätten

5.41. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielstätten

5.42. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielstätten

5.43. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielstätten

5.44. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielstätten

5.45. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielstätten

5.46. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielstätten

5.47. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielstätten

5.48. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielstätten

5.49. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielstätten

5.50. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielstätten

5.51. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielstätten

5.52. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielstätten

5.53. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielstätten

5.54. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielstätten

5.55. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches