TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG) Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

- In den mit MI, MI^{1} und MI^{2} bezeichneten Gebieten sind die unter § 6 (2) Nr. 6 u. 7 BauNVO aufgeführten Betriebe und Anlagen nicht zulässig.
- Ausnahmen nach § 6 (3) Bau NVO sind in den mit MI, MI^{1} und MI^{2} bezeichneten Gebieten nicht zulässig.
- In den mit MI^{1} bezeichneten Gebieten sind Oberschreitungen der Höchstwerte GRZ und GFZ, wie in der Plandarstellung angegeben, zulässig.
- In dem mit MI^{2} bezeichneten Gebiet sind Wohnungen nicht zulässig.

1.2 Oberbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (2+3) BauNVO)

- Das Vortreten von Gebäudeteilen (z.B. Vordächer, Erker, Balkone) um max. 1,0 m vor die Baugrenze ist ausnahmsweise zulässig. Ausnahmen sind nicht zulässig, wenn durch das oder die Gebäudeteile eine Straßenbegrenzungslinie innerhalb des Höhenbereiches von 4,5 m, gemessen ab Fahrbahnoberkante, überschritten wird.

1.3 Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BBauG und § 12 (6) Bau NVO)

- Außer auf den dafür festgesetzten Flächen sind Garagen nur innerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Äußere Gestaltung (§ 81 Bau NVO)

2.1.1 Dachformen

- /S\ In den so bezeichneten Baugebieten ist für die Satteldächer ein Versatz der Teildachflächen entlang der Firstlinie bis zu 1,0 m vertikal und horizontal zulässig.

2.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge der halben Trauflänge zulässig.

2.1.3 Dachneigung

- Bei eingeschossigen Gebäuden ist eine Dachneigung von 40° bis 45°, bei zweigeschossigen Gebäuden von 35° bis 40°, bei drei- und viergeschossigen Gebäuden von 30° bis 35 ° zulässig.
- Diese Vorschriften gelten nicht für Garagen und bauliche Nebenanlagen.

2.1.4 Kniestöcke (Drempel)

- In Mischgebieten sind Kniestöcke bis max. 0,50 m Höhe zulässig.

2.1.5 Dachdeckung und Fassadengestaltung

- Verblendungen der Fassaden mit Natur- oder Kunststeinimitationen, Metallblechen sowie Dachpappen sind nicht zulässig.
- Dacheindeckungen aus Metallblechen und Dachpappen sind nicht zulässig.
- Für bauliche Nebenanlagen und Garagen sind Dacheindeckungen aus Blechen oder Dachpappe nicht zulässig, sofern die Dachneigung 15° überschreitet.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

2.2.1 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

- Die Stellplätze sind so anzulegen, daß die beweglichen Abfallbehälter von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind.

2.2.2 Ausnahmen und Befreiungen

- Ausnahmen von den textlichen Festsetzungen Nr. 2.1.1 bis 2.1.5 können zugelassen werden, wenn der gestalterische Zusammenhang mit dem örtlichen Erscheinungsbild gewahrt bleibt oder die beabsichtigte Gestaltung des Stadtbildes auf andere Weise gesichert werden kann.