

TEXT (TEIL B)

- 1.0 Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) BauGB
In dem in der Planzeichnung festgesetzten MI-Gebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO).
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) BauGB
Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl darf für die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um max. 20 % überschritten werden. Die lt. Planzeichnung mit einem Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht zu belastenden Flächen werden nicht angerechnet.
- 3.0 Bauweise** § 9 (2) BauGB
In den Gebieten mit festgesetzter abweichender Bauweise sind seitliche Grenzabstände zur Herstellung von Brandgassen von 0,70 m bis 3,00 m Breite möglich, ansonsten gelten die Bestimmungen der geschlossenen Bauweise.
- 4.0 Aufschüttungen und Abgrabungen** § 9 (1) 17 BauGB
Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu $\pm 1,00$ m zulässig, bezogen auf das vorhandene Geländeneiveau.
- 5.0 Höhenlage**
- 5.1 Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens wird für Wohngebäude auf mindestens 3,00 m über NN festgesetzt.
- 5.2 Die Drempelhöhe wird für I-geschossige Gebäude auf max. 0,60 m begrenzt, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zur Schnittlinie zwischen Gebäudeaußenwand und Dachhaut. II-geschossige Gebäude sind ohne Drempel auszuführen.
- 6.0 gestalterische Festsetzungen** § 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 LBO
- 6.1 Dächer**
Für I-geschossige Gebäude wird die Dachneigung auf 40° bis 50° festgesetzt.
Für II-geschossige Gebäude wird die Dachneigung auf 30° bis 35° festgesetzt.
Für freistehende Garagen, Carports und Nebenanlagen wird die Dachneigung auf 15° bis 30° festgesetzt.
Die Dächer sind mit roten bis rotbraunen Pfannen zu decken. Dies gilt auch für Garagen, Carports und Nebenanlagen. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
- 6.2 Außenwände**
Die Außenwände sind mit einem roten bis rotbraunen Ziegel zu verblenden. Giebel und untergeordnete Bauteile können mit hellem Putz oder Holz versehen werden.
- 6.3 Einfriedungen**
Einfriedungen im Vorgartenbereich dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.
- 7.0 Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm** § 9 (1) 24 BauGB
Bei Neubauten und Umbaumaßnahmen an vorhandenen Gebäuden werden zum Schutz gegen Verkehrslärm an den straßenseitigen und seitlichen Gebäudeflächen der Eutiner Straße und Lienustraße für Außenbauteile der Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Hotels und Unterrichtsräume folgende Schalldämm-Maße festgesetzt: Außenwände mind. 40 dB(A), Fenster mind. 35 dB(A).
- 8.0 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen** § 9 (1) 4 BauGB
Sofern auf den Grundstücken Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze oder Garagen festgesetzt sind, sind diese Anlagen nur innerhalb dieser Flächen zulässig.
- 9. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** § 9 (1) 21 BauGB
Zuordnung der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen:
1) Geh- und Fahrrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Öffentlichkeit
2) Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit
3) Geh- und Fahrrecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 1/2, 2/3, 2/1, 2/2, 3/2, 7, 9/5; Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger