TEIL B - TEXT

1.0 Überbaubare Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 16 Abs. 6 und § 23 Abs. 2 + 3 BauNVO

Zwischen dem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude Hopfenmarkt 8 in der Baufläche 1 und dem geplanten rückwärtigen Gebäude in der Baufläche 2 ist außerhalb der Bauflächen und zusätzlich zur festgesetzten Grundfläche, ein maximal 3,00 m breiter eingeschossiger Verbindungsgang zulässig. Die Seitenwände sind in Höhe des Vollgeschosses zu mindestens 50 % aus Glas herzustellen. Der Gang muß von den Baulinienecken des Baufeldes 1 einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.

Von den Baulinien an der Schauenburger Straße in den Baufeldern 3 - 5 darf pro Gebäude jeweils in einer Breite von 50 % der Gebäudebreite mit Teilen des Gebäudes zürückgesprungen werden. Die Rücksprünge dürfen nicht an den Ecken der Baulinien beginnen.

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Garagen nicht zulässig.

Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten dürfen die zulässige Grundfläche der Baufläche 6 um 100 % überschreiten.

2.0 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) sind jegliche bauliche Anlagen sowie Anpflanzungen über 0,70 m über Straßenoberkante unzulässig. Ausgenommen sind Straßenbäume. Innerhalb der Sichtflächen sind Stellplätze und Parkplätze unzulässig.

3.0 Nebenanlagen § 14 Abs. 1 BauNVO

Lagerbehälter für Öl und Gas dürfen nur unterirdisch angelegt werden.

4.0 Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind als kleinkronige Alleebäume zu pflanzen.

5.1 Festsetzung der Höhenlage § 9 Abs. 2 BauGB

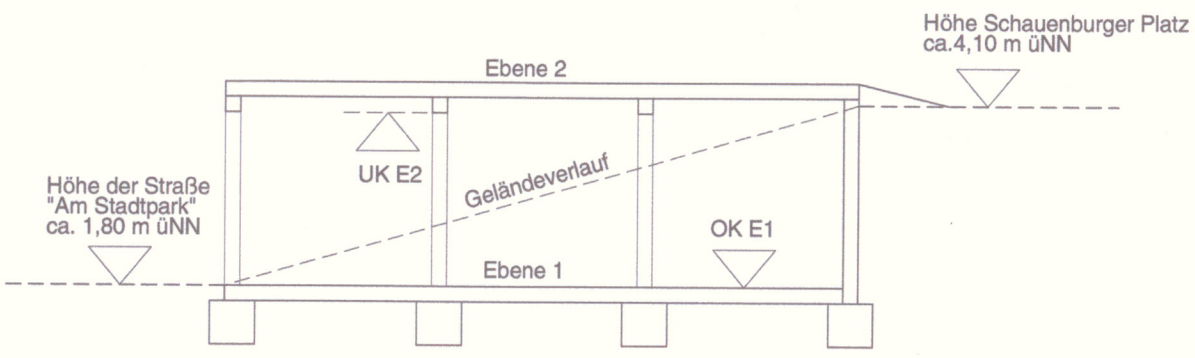
Die Höhenlage des oberen Abschlusses der Decke über den Vollgeschossen der Gebäude in den Bauflächen 3 - 5 darf die festgesetzte NN-Höhe von 14,00 m nicht überschreiten.

Für das Gebäude in der Baufläche 2 gilt:
Traufhöhe maximal 14,50 m üNN
Firsthöhe maximal21,00 m üNN

5.2 Festsetzung der Höhenlage der Parkpalette in der Baufläche 7

Die Oberkante der Fläche der GST in der Ebene 1 darf an keiner Stelle die Höhe von 1,90 m über NN überschreiten. Die Unterkante der Konstruktion für die Parkflächen der Ebene 2 dürfen an keiner Stelle die Höhe von 4,00 m über NN unterschreiten.

Systemschnitt Parkpalette (Teilgebiet 2)



6.0 Äußere Gestaltung § 92 Abs. 4 LBO

Innerhalb eines Grundstückes ist die Gestaltung der baulichen Anlagen einheitlich durchzuführen. Nebenanlagen und Garagen sind in der äußeren Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.

Als Wandmaterial für geschlossene Wandteile sind Verblendmauerwerk (rot - rotbraun) bis zu 90 %, Holz, geputzte Flächen oder Metallbekleidungen bis zu 40 % zulässig.

Gestaltung der Zufahrtsflächen für Stellplätze und Garagen gem. § 92 Abs. 1 Nr. 3 LBO
Für die Befestigung der Stellflächen sind zulässig:
a) kieswassergebundene Flächen
b) Rasensteine
c) Fahrspurbefestigung mit innenliegenden Rasen- oder Kiesstreifen
d) Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil.

TEIL B - TEXT

1.0 Überbaubare Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 16 Abs. 6 und § 23 Abs. 2 + 3 BauNVO

Zwischen dem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude Hopfenmarkt 8 in der Baufläche 1 und dem geplanten rückwärtigen Gebäude in der Baufläche 2 ist außerhalb der Bauflächen und zusätzlich zur festgesetzten Grundfläche, ein maximal 3,00 m breiter eingeschossiger Verbindungsgang zulässig. Die Seitenwände sind in Höhe des Vollgeschosses zu mindestens 50 % aus Glas herzustellen. Der Gang muß von den Baulinienecken des Baufeldes 1 einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.

Von den Baulinien an der Schauenburger Straße in den Baufeldern 3 - 5 darf pro Gebäude jeweils in einer Breite von 50 % der Gebäudebreite mit Teilen des Gebäudes zürückgesprungen werden. Die Rücksprünge dürfen nicht an den Ecken der Baulinien beginnen.

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Garagen nicht zulässig.

Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten dürfen die zulässige Grundfläche der Baufläche 6 um 100 % überschreiten.

2.0 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) sind jegliche bauliche Anlagen sowie Anpflanzungen über 0,70 m über Straßenoberkante unzulässig. Ausgenommen sind Straßenbäume. Innerhalb der Sichtflächen sind Stellplätze und Parkplätze unzulässig.

3.0 Nebenanlagen § 14 Abs. 1 BauNVO

Lagerbehälter für Öl und Gas dürfen nur unterirdisch angelegt werden.

4.0 Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind als kleinkronige Alleebäume zu pflanzen.

5.1 Festsetzung der Höhenlage § 9 Abs. 2 BauGB

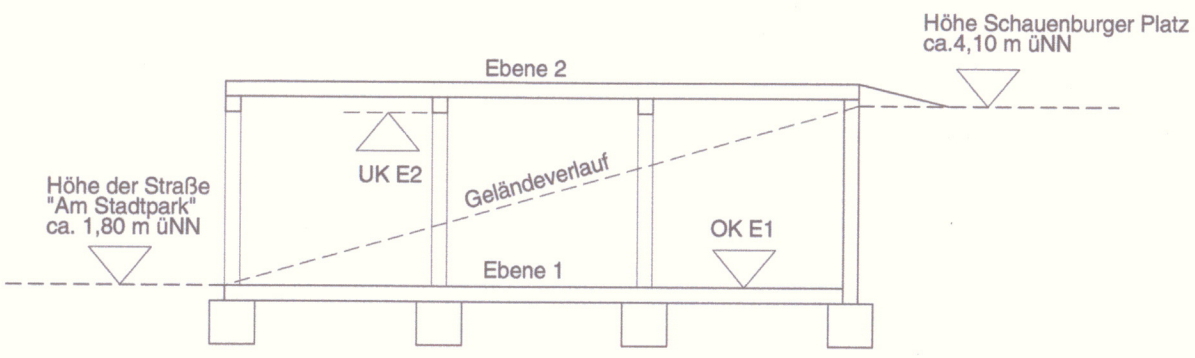
Die Höhenlage des oberen Abschlusses der Decke über den Vollgeschossen der Gebäude in den Bauflächen 3 - 5 darf die festgesetzte NN-Höhe von 14,00 m nicht überschreiten.

Für das Gebäude in der Baufläche 2 gilt:
Traufhöhe maximal 14,50 m üNN
Firsthöhe maximal21,00 m üNN

5.2 Festsetzung der Höhenlage der Parkpalette in der Baufläche 7

Die Oberkante der Fläche der GST in der Ebene 1 darf an keiner Stelle die Höhe von 1,90 m über NN überschreiten. Die Unterkante der Konstruktion für die Parkflächen der Ebene 2 dürfen an keiner Stelle die Höhe von 4,00 m über NN unterschreiten.

Systemschnitt Parkpalette (Teilgebiet 2)



6.0 Äußere Gestaltung § 92 Abs. 4 LBO

Innerhalb eines Grundstückes ist die Gestaltung der baulichen Anlagen einheitlich durchzuführen. Nebenanlagen und Garagen sind in der äußeren Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.

Als Wandmaterial für geschlossene Wandteile sind Verblendmauerwerk (rot - rotbraun) bis zu 90 %, Holz, geputzte Flächen oder Metallbekleidungen bis zu 40 % zulässig.

Gestaltung der Zufahrtsflächen für Stellplätze und Garagen gem. § 92 Abs. 1 Nr. 3 LBO
Für die Befestigung der Stellflächen sind zulässig:
a) kieswassergebundene Flächen
b) Rasensteine
c) Fahrspurbefestigung mit innenliegenden Rasen- oder Kiesstreifen
d) Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil.