

---

## I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

---

1
2
3   4

Erläuterung der Nutzungsschablone:

1. Art der baulichen Nutzung
2. Geschößzahl (Z)
3. Grundflächenzahl (GRZ)
4. Geschößflächenzahl (GFZ)

### 1.0 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 **GE** Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (§ 8 BauNVO) auf die Werte eines Mischgebietes (MI): tags 60 dB, nachts 45 dB. Es sind nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig.
- 1.2 **MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)  
Für die Parzellen 5 – 7 gilt: Wohnen ist nur in Gebäuden mit gewerblicher Nutzung zulässig.
- 1.3 **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 1.4 Im GE und MI gilt:  
Nachtarbeit (22:00 h – 7:00 h) ist unzulässig. Die Nettoverkaufsfläche (= Verkaufsfläche ohne Flächen zwischen Kasse und Ausgang) von Einzelhandelsunternehmen ist bis zu einer Größe von max. 400 qm zulässig.
- 1.5 Im GE, MI und WA gilt außerdem:  
Vergnügungsstätten im Sinne von spielhallenähnlichen/diskothekekähnlichen Einrichtungen sind grundsätzlich nicht zulässig.

### 2.0 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Im Gewerbegebiet, Parzellen 1 – 4

GRZ = 0,6

GFZ = 1,2

2.2 Im Mischgebiet

2.2.1 Parzellen 5 - 7

U + I - Untergeschoß und 1 Obergeschoß (Mindestgrenze)  
U + II bzw. Untergeschoß und 2 Obergeschosse (Höchstgrenze)  
GRZ = 0,5 GFZ = 1,0

2.2.2 Parzellen 8 - 10 und 25 - 28

II + D Erdgeschoß und 1 Obergeschoß mit ausgebautem  
Dachgeschoß (Höchstgrenze)  
GRZ = 0,5 GFZ = 1,0

2.3 Im Wohngebiet

2.3.1 Parzellen 11 - 24 (Einzel- bzw. Doppelhausbebauung)

II Erdgeschoß und 1 Obergeschoß als Höchstgrenze  
GRZ = 0,3 GFZ = 0,6


2.3.2 Parzellen 29 - 32 (Geschoßwohnungsbauten)


U + II - Untergeschoß und 2 Obergeschosse (Mindestgrenze) bzw.  
U + III Untergeschoß und 3 Obergeschosse (Höchstgrenze)  
GRZ = 0,4 GFZ = 1,0

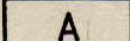
2.3.3 Parzellen 34 - 36 und 39 - 41 (Reihenhausbebauung)


II - Erdgeschoß und 1 Obergeschoß (Höchstgrenze) bzw. Erd-  
II + D geschoß und 1 Obergeschoß mit ausgebautem Dach-  
geschoß  
GRZ = 0,4 GFZ = 1,0


3.0 Geltungsbereich, Baugrenzen, Verkehrsflächen


3.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches







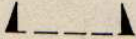
3.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

3.3  bereits bebaute Planbereiche




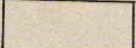
3.4  Baulinie (rot, § 23 Abs. 2 BauNVO)







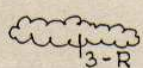


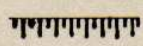
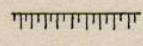
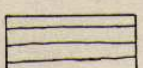
3.5  Baugrenze (blau, § 23 Abs. 3 BauNVO)

3.6  Straßenbegrenzungslinie (grün)

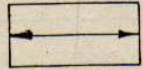
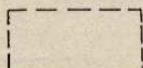
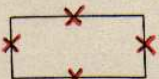
3.7		öffentliche Verkehrsflächen, Belagsausbildung: bituminöse Decke
3.8		öffentliche und gemeinschaftliche Verkehrsflächen (z.B. Gehwege), Belagsausbildung: Pflaster
3.9		öffentliche und gemeinschaftliche Verkehrsflächen (z.B. Mehrzweckstreifen), Belagsausbildung: Rasenpflaster
3.10		öffentliche und gemeinschaftliche Verkehrsflächen (z.B. Fuß- und Radwege), Belagsausbildung: wassergeb. Decke, Schotterrassen o.ä.
3.11	P	öffentliche, öffentlich nutzbare Stellplätze
3.12	ST	private, gemeinschaftliche Stellplätze
3.13	GA	Garagen
3.14	GGA	Gemeinschaftsgaragen
3.15	TG	private Tiefgarage
3.16		Tiefgaragenein- und -ausfahrt
3.17		Tiefgaragenaufgang
3.18	▲	Grundstückszufahrt
3.19		Grundstückseinfahrtsbereich

4.0 Grünordnung

4.1		öffentliche Grünflächen
4.2		gemeinschaftliche Grünflächen, öffentlich zugänglich
4.3		private Grünflächen, die nicht eingezäunt werden dürfen
4.4		private Grünflächen

- 4.5  zu erhaltende Gehölze
- 4.6  zu pflanzende Einzelbäume mit Standortfestlegung und Festlegung der Art (siehe Liste 1)
- 4.7  zu pflanzende Einzelbäume mit Standortfestlegung (Artenauswahl Liste 1)
- 4.8  zu pflanzende Einzelbäume mit Festlegung der Art (siehe Liste 1), Standort nicht zwingend
- 4.9  zu pflanzende Einzelbäume ohne Festlegung der Art (Artenauswahl Liste 1), Standort nicht zwingend
- 4.10  zu pflanzender Obstbaum (Auswahl Liste 2), Standort nicht zwingend
- 4.11  geschlossene Gehölzpflanzung mit Angabe der Pflanzreihen-Anzahl, Standort zwingend (Artenauswahl Liste 3)
- 4.12  Baum- und Strauchpflanzung, vorgeschlagener Standort nicht zwingend (Artenauswahl Liste 3)
- 4.13  Teich zum Auffangen von Oberflächenwasser, naturnahe Gestaltung
- 4.14  zu erhaltende Böschung
- 4.15  neu anzulegende Böschung, Neigung max. 1:1,5 ; Höhendifferenz max. 1,5 m
- 4.16  Fläche, die zum Schutz vorhandener Bäume frei von Bodenversiegelung zu halten ist

## 5.0 Sonstige Festsetzungen

- 5.1  Gebäude mit zwingend vorgeschriebener Hauptfirstrichtung
- 5.2  möglicher Gebäudestandort
- 5.3  abzubrechende Gebäude

5.4



Sichtdreieck; innerhalb der schraffierten Fläche darf die Sicht ab 1,0 m über OK Straße durch nichts behindert werden. Hochstämmige Bäume sind im Sichtdreieck zulässig.

5.5



Maßangaben

5.6



Spielplatz

5.7



Standort für Wertstoffcontainer