1 Textliche Festsetzungen

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauNVO: Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für soziale Zwecke.

1.1.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO: Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig.

1.1.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (außer Stromtankstellen als Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge) sind unzulässig.

1.1.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO:

1.1.4.1 Bei Mehrfamilienhäusern mit 3 und mehr Wohneinheiten/Hauseinheiten darf die zulässige Grundfläche gemäß Grundflächenzahl durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.

1.1.4.2 Die zulässige Grundfläche gemäß Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von Terrassen, durch die das Baugrundstück teilgärtnerisch wird, und Garagen, deren Dachflächen mit Erde überdeckt und begrünt sind, um 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragen, bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.

1.1.5 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO:

1.1.5.1 Teilbaugebiete (§ Nr. 4.1, 4.2, 5 und 6: Die zulässige Grundflächenzahl beträgt bei Reihenmittelhäusern GRZ = 0,3 als Höchstwert. Die zulässige Geschossflächenzahl beträgt bei Reihenmittelhäusern GFZ = 1,0 als Höchstwert.

1.1.5.2 Teilbaugebiet (§ Nr. 13: Die zulässige Geschossflächenzahl beträgt GFZ = 1,3 als Höchstwert.

1.1.6 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO: Die mit „TIR" (Terrassen/Balkone) bezeichneten Bauflächen dürfen auf max. 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge durch Terrassen/Balkone überschritten werden, sofern die Terrassen nicht tiefer als 3,0 m und die Balkone nicht tiefer als 2,2 m sind.

1.1.7 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 und § 17 Abs. 2 BauNVO: Die durch Baugrenzen mit dem Zusatz „Ga" (Garagenzufahrten) eingegrenzten überbaubaren Grundstücksflächen gelten nur für Garagen mit ihren Zufahrten, deren Deckenoberkanten im Mittel nicht mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

1.1.8 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 2 BauNVO: In den Teilbaugebieten 13, 14 und 15 sind Stellplätze nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.2 Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

1.2.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a Abs. 2 BauNVO: Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO: Vergnügungsstätten und Tankstellen (außer Stromtankstellen als Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge) sind unzulässig.

1.2.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO:

1.2.3.1 Sex-Shops als besondere Form des Einzelhandels sind unzulässig.

1.2.3.2 Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution sind unzulässig.

1.2.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO: Die mit „TIR" (Terrassen/Balkone) bezeichneten Bauflächen dürfen auf max. 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge durch Terrassen/Balkone überschritten werden, sofern die Terrassen nicht tiefer als 3,0 m und die Balkone nicht tiefer als 2,2 m sind. Diese Festsetzung gilt nicht für Kulturdenkmäler.

1.2.5 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO: Die Baugrenzen dürfen auf max. 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge durch Terrassen und Balkone überschritten werden, sofern die Terrassen nicht tiefer als 3,0 m und die Balkone nicht tiefer als 2,2 m sind. Diese Festsetzung gilt nicht für Kulturdenkmäler.

1.2.6 Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB:

1.2.6.1 Bei den beiden etwa 36m Wasserstimmen darf von der Zahl der zulässigen Vollgeschosse abgewichen werden, sofern eine Gebäudeoberkante von 135,0 m über NN (nördlicher „aber" Turm) bzw. 175,0 m ü NN (südlicher „neuer" Turm) zzgl. Blitzableiter nicht überschritten wird.

1.2.6.2 Die die Kulturdenkmäler umfassenden Baugrenzen dürfen für Treppenhäuser auf eine Länge von max. 5,0 m und eine Tiefe von max. 3,0 m überschritten werden, sofern die zulässige Gesamtlänge der Gebäude von 100 m nicht überschritten wird. Ausnahmen für Gesschossfläche gem. Geschossflächenzahl eingehalten werden, je Gebäude ist der Anbau max. eines Treppenhauses zulässig.

1.2.6.3 Die die Kulturdenkmäler umfassenden Baugrenzen dürfen für Balkone auf eine Länge von max. 5,0 m und eine Tiefe von max. 1,5 m überschritten werden.

1.3 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.3.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 BauNVO: Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.3.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO: Tankstellen (außer Stromtankstellen als Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge) sind unzulässig.

1.3.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO:

1.3.3.1 Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind ausnahmsweise zulässig, vorausgesetzt und im jeweiligen Gebäude mit dem Betrieb, zu dem sie zugeordnet sind, sind unzulässig.

1.3.3.2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale sowie gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten sind unzulässig.

1.3.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO:

1.3.4.1 Bordelle und bordellartige Betriebe sind unzulässig.

1.3.4.2 Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe, soweit die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude eingenommenen Fläche nicht überschreitet.

1.3.4.3 Vergnügungsstätten (wie Spielhallen) sind unzulässig.

1.3.5 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO: Die zulässige Grundfläche gemäß Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,95 überschritten werden.

1.3.6 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO (Geruchsschutzgliederung nach DIN 45691:2006): Bei der Errichtung oder der Änderung von Betrieben und Anlagen sind solche Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in Tabelle 1 angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 6:00 h) überschreiten. Die Lage der Teilflächen sowie der maßgeblichen Immissionsorte ist in Abb. 1 dargestellt

Tab. 1: Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²

Teilfläche	$L_{EK,tag}$ [dB(A)/m²]	$L_{EK,nacht}$ [dB(A)/m²]
TF1	56	41
TF2	54	39
TF3	60	45
TF4	54	39
TF5	60	45
TF6	60	45
TF7	60	45
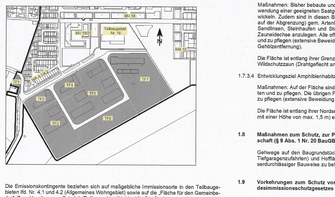
Abb. 1: Teilflächen der Geruchsontingentierung und maßgebliche Immissionsbereiche