

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Römerstraße“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 2 - 11 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO i.V.m. § 1 (5) bis (9) BauNVO festgesetzt.

Unzulässig sind: 1. Bordelle und bordellähnliche Betriebe

2. Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m § 16 BauNVO)

2.1 Geschossflächenzahl

Im gesamten Plangebiet wird gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO die Geschossflächenzahl (GFZ) mit der Obergrenze von 1,8 festgesetzt.

2.2 Grundflächenzahl

Im gesamten Plangebiet wird gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) mit der Obergrenze von 0,6 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 (4) BauNVO durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einem Höchstmaß von 0,8 überschritten werden.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

In dem Mischgebiet wird die Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) 3 BauNVO auf maximal drei Vollgeschosse begrenzt.

2.4 Höhe baulicher Anlagen

Im Mischgebiet wird die Gebäudehöhe gem. § 16 (2) 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO auf max. 12 m Gebäudehöhe festgelegt.

Bei der Berechnung der Gebäudehöhe/Traufhöhe sind neben Normalnull folgende Bezugspunkte maßgebend:

Obere Bezugspunkte: Der obere Bezugspunkt ist:

- der obere Abschluss der Außenwände (Oberkante Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdach (Gebäudehöhe)
- der Schnittpunkt der Außenfläche der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Gebäudehöhe)
- die Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Oberkante der Dachhaut (Traufhöhe)

Unterer Bezugspunkte: Der untere Bezugspunkt ist:

- Die Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses des bestehenden Wohnhauses in der Römerstraße 15.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 (1) 2 BauGB i.V.m §§ 22 und 23 BauNVO)

Für das Mischgebiet wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt; es sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

4. Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(gem. §§ 9 (1) 4 und 22 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.