

1.9 Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (2) BauGB

Die Höhenlage der Verkehrsflächen ist verbindlich festgesetzt und bei der Ausführung der Hochbauten zu beachten. Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) werden nicht festgesetzt.

1.10 Grundstückszufahrten § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Pro Grundstück ist maximal eine Zufahrt mit einer Gesamtbreite von 7,00 m zulässig. Befindet sich das Baugrundstück an einer Straßenseite mit öffentlichen Stellplätzen, werden diese für die Länge der Zufahrt ausgesetzt. Sollte ein Pflanzgebot für Einzelbäume festgesetzt sein, wird dieses an den Rand der Zufahrt verlegt, eine zweite Zufahrt ist in Abstimmung mit der Stadt nur als Ausnahme zulässig.

1.11 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) Nr.13 BauGB

Die im Lageplan dargestellten Leitungsrechte sind von jeder Bebauung freizuhalten. Sie sind zugunsten der Leitungsträger zugänglich zu halten.

1.12 Grünflächen

Verkehrsgrünflächen als Bestandteil der Verkehrsanlagen.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

2.1 Dachformen § 74 (1) Nr.1 LBO

- a) Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE/e) sind zulässig:
FD = Flachdach mit extensiver Dachbegrünung
SHD – Scheddach – Dachneigung ohne Festsetzung
SD, DN max. 35 = Satteldach mit max. 35 Grad Dachneigung
- b) Im Mischgebiet (MI)
Nach Eintrag im Lageplan im Lageplan – SD 30 - 35
Bei Neben- und Betriebsgebäuden - GD

2.2 Gebäudehöhen § 74 (1) Nr.1 LBO

- a) Im eingeschränkten Gewerbegebiet
Bei der Festsetzung GBH darf die max. Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe bei FD = 9,00 m und bei SHD und SD = 12,50 m bezogen auf die mittlere Höhe der zum Baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschritten werden. Bei Grundstücken, die an Wendeflächen angrenzen gilt als Bezugspunkt die eingetragene geplante Höhe der Wendefläche.
Technisch notwendige Aufbauten (Kamin, Aufzugsschacht, Entlüftungsanlagen oder ähnliches) sind bis zu einer Höhe von 15 m bezogen auf die mittlere Höhe der zum Baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraße zulässig.
- b) Im Mischgebiet (MI)
- | | | |
|------------------|-----------------|--------|
| Traufhöhe Z = II | 6,80 m, Z = III | 9,60 m |
| Firsthöhe Z = II | 11,5 m; Z = III | 14,30m |
- Bezugspunkt siehe Ziffer a)

2.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) Nr. 1 LBO

2.3.1 Gestaltung der Außenwandflächen

Die Außenflächen der Büro – und Verwaltungsgebäude sind überwiegend als einfache Putzfassade auszuführen. Bei den Betriebsgebäuden sind andere Fassadensausführungen bzw. Fassadenbegrünungen nach Ziffer 3.2.3 zulässig. Stark glänzende und reflektierende Materialien sind ausgeschlossen.

2.3.2 Dachdeckung

Als Dachdeckung für Satteldächer sind nicht glänzende Materialien zulässig in roten und grauen Farbtönen.

2.4 Einfriedungen §74 (1) Nr. 3 LBO

2.4.1 Als Einfriedungen sind Hecken, Zäune oder Mauern aus Naturstein oder Sichtbeton zulässig. Als Hecken dürfen nur einheimische landschaftsgerechte Laubgehölze verwendet werden. Hinter Mauern aus Naturstein oder Sichtbeton, die max. 0,50 m hoch sein dürfen, können Hecken oder Zäune angeordnet werden. Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf 2,10 m nicht überschreiten.

2.4.2 Bei Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ohne Gehweg oder Sicherheitsstreifen ist ein Abstand von 0,5 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.

2.5 Werbeanlagen

2.5.1 Werbeanlagen dürfen nur errichtet werden, an der Stelle der Nutzung für die sie werben.

2.5.2 Werbeanlagen an den Außenwänden bis zur obersten Außenwandbegrenzung sind allgemein zulässig.

2.5.3 Werbeanlagen auf den Dächern und auf den obersten Außenwandgesimsen sind nicht zulässig.

2.5.4 Freistehende Werbeanlagen sind zulässig bis zu einer Gesamthöhe von 3,0 m.

Generell ist im Rahmen der Baugenehmigung die Werbeanlage mit der Stadt abzustimmen.

2.6 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 74 (1) Nr. 3 LBO

2.6.1 Flächen für Stellplätze

Ortbeton und Asphalt sind als Oberflächenabschluss nicht zulässig. Die Befestigung muss wasserdurchlässig sein, z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Betonsickersteine.

2.6.2 Freiflächen

Die nicht überbauten Teile der überbaubaren Grundstücke sind, soweit sie nicht als Arbeits-, Hof- oder Lagerflächen genutzt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.