

# TEIL B

## TEXT

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Höhenlage der Gebäude

Oberkante Erdgeschoßfußboden  
Gewerbebauten, Garagen  $\cong$  0,20 m  
eingeschossige Bauten  $\cong$  0,55 m  
über der zugeordneten Straßenverkehrsfläche  
(§ 9 (2) BBauG)

#### 2. Abweichende Bauweise

In den GE-Gebieten ist nur eine offene Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung bei Einhaltung der seitlichen Grenzabstände im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen, zulässig (§ 22 (4) BauNVO).

#### 3. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Auf den nicht bebaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze nicht zulässig, ausgenommen Einfriedigungen (§§ 14 und 23 (5) BauNVO).

#### 4. Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke (Sichtdreieck)

Die von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksteile innerhalb der Sichtdreiecke an den Straßeneinmündungen sind von jeglicher Bebauung und sichtbehinderndem Bewuchs von mehr als 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, § 14 Abs. 1 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 24 und 25 BBauG).

#### 5. Art der zulässigen Nutzung

Auf den mit GE II, GRZ = 0,8 und GFZ<sub>0</sub> = 1,2 festgesetzten Grundstücken, die größer als 8 000 m<sup>2</sup> sind, können Verwaltungsgebäude bis zu vier Vollgeschossen, auf den Grundstücken, die größer als 6 000 m<sup>2</sup> sind, Verwaltungsgebäude bis zu drei Vollgeschossen errichtet werden. Die für die Grundstücke festgesetzte Geschosflächenzahl 1,2 darf jedoch nicht überschritten werden. (§ 17 (5) BauNVO)

#### 6. Maß der zulässigen Nutzung

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der vorderen und hinteren Baugrenzen bis zu 3,00 m durch einen eingeschossigen Baukörper zugelassen werden, wenn das zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten wird und es sich um einen, dem Hauptbaukörper untergeordneten Gebäudeteil handelt. (§ 31 (1) BBauG und § 23 (3) BauNVO)

### II. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 (4) BBauG und § 1 des Gesetzes über baugestalterische Festsetzungen vom 10.04.1969 in Verbindung mit § 1 der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 09.12.1960).

#### 7. Gestaltungsvorschriften

##### Einfriedigungen

Im Geltungsbereich sind Einfriedigungen:

- an der Straßenbegrenzungslinie und bis vorderer Baugrenze bis max. 0,60 m
- auf oder hinter der vorderen Baugrenze bis max. 2,00 m
- für Baugrundstücke untereinander und an den öffentlichen Grünflächen bis max. 2,00 m

Höhe zulässig.