

TEIL B TEXT

Bebauungsplan 22.53.04 - Gewerbegebiet Padelügger Weg Nord -

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Höhenlage der Gebäude

Oberkante Erdgeschoßfußboden Gewerbebauten \approx 0,20 m
Garagen
eingeschossige Wohnbauten über der zugeordneten Straßenverkehrsfläche \approx 0,55 m
(§ 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 überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze nicht zulässig, ausgenommen Einfriedigungen (§§ 14 und 23 (5) BauNVO).

4. Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke (Sichtdreiecke)

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

- 5.1 Auf den Flächen für die Erwerbsgärtnerereien sind zweckgebundene Wohngebäude im Sinne des § 8 (3) Nr. 1 BauNVO und Betriebsgebäude ausnahmsweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 (1) Nr. 1 und 18 BBauG).
- 5.2 Auf den Flächen für die Erwerbsgärtnerereien sind außerhalb und innerhalb der überbaubaren Flächen bauliche Anlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig, soweit sie erwerbsgärtnerischen Zielen dienen, die Höhe von 3,50 m nicht überschreiten und die Grundfläche nicht mehr als 2 500 m² beträgt (§ 9 (1) Nr. 1 und 18 BBauG).
- 5.3 Auf den mit GE II, GRZ = 0,8 und GFZ = 1,2 festgesetzten Grundstücken, die größer als 8 000 m² sind, können Verwaltungsgebäude bis zu vier Vollgeschossen, auf den Grundstücken, die größer als 6 000 m² sind, Verwaltungsgebäude bis zu drei Vollgeschossen errichtet werden. Die für die Grundstücke festgesetzte Geschoßflächenzahl 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 BBauG 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.