Zeichnerische Festsetzung

Legende

A) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuches - BauGB -
§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

MI	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
GE	Gewerbegebiete (§ 9 BauNVO)
TF1	Teilflächenzuordnung des Lärmemissionskontingents (Zahl des Beispiels) (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Bebauungsplanhöhe
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

	Baulinie
	Baugrenze
	Firstrichtung

Fußschema der Nutzungsschablone

GE / MI	
Art der baulichen Nutzung - Plangebietsteil	
Grundfläche mit Flächenangabe	Zahl der Vollgeschossen
Grundflächenzahl	Bauweise
Gebäudehöhen Oberkante	

GE 1.1 / MI	
Art der baulichen Nutzung - Plangebietsteil	
Grundfläche mit Flächenangabe	Zahl der Vollgeschossen
Grundflächenzahl	Bauweise
Gebäudehöhen Oberkante	

(Zahlen als Beispiel)

mit abweichende Bauweise OH= Oberkante Von Vorderwohnhaus GK2= Grundflächenzahl GR= Grundfläche mit Flächenangabe M= Mischgebiet GE= Gewerbegebiet

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
F+R	Fuß- und Radweg
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

	Öffentliche Grünflächen
	Parkanlage
	Spielplatz

Planung, Nutzungsbegrenzungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) Alle; § 9 BauGB)
	Anpflanzen: Bäume
	Anpflanzen: Bäume, mit Mengenangabe (Zahl des Beispiel)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) Alle; § 9 BauGB)
	Erhaltung: Bäume
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
	Gesetzlich geschütztes Biotop (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

	Bachlauf (Ausfriergelände)
	Bachlauf (verrohrt)
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

D	Einzelanlagen (ortsbeweigliche Kulturdenkmale); die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs.4, § 9 Abs. 6 BauGB

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. Acht ZU BauGB)
St	Stellplätze
Ga	Garagen
	Mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche, Zweckbestimmung: Bachlauf (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	Fläche mit Flächenzuordnung nach § 9 Abs. 2 BauGB
	Abgrenzung der Teilflächen des Lärmemissionskontingents (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
BH 11 m OH 14m	Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB) (Höhenangabe in Meter über NN)

B) Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

C) Bestandsangaben

288	Flurstücksnummer (Zahl als Beispiel)
	Flurstücksgrenze
	Gebäudebestand
a01	Hausnummer (Zahl als Beispiel)
	Flurnummer (Zahl als Beispiel)
	Flurgrenze

D) Sonstiges, Nachrichtliche Übernahmen

174,79	Hinweise zu Maßangaben (Zahl als Beispiel)
IO 1	Immissionort (Zahl als Beispiel)

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 4, 6 und 7 BauNVO)

1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.2 Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Ausnahmen können für Läden zur Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs (u. a. Bäcker, Fleischer, Apotheke) und Handwerksbetriebe mit Warenverkauf oder Einzelhandelsbetriebe erteilt werden, deren An- und Abfahrtsverkehre keine schall- und verkehrstechnischen Konflikte erzeugen.

1.3 Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.4 Die im Mischgebiet nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.5 Im Mischgebiet sind in Gebäuden entlang des Taunusrings gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO Wohnungen erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

1.6 Das gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzte Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO setzt sich aus den jeweiligen Plangebietsteilen zusammen.

1.7 Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird das Gewerbegebiet nach den besonderen Eigenschaften der zulässigen Betriebe und Anlagen wie folgt gegliedert.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten. Die Emissionskontingente sind bei der Errichtung oder der Änderung von Betrieben und Anlagen zu beachten.

Teilfläche (TF) gemäß Eintrag in den zeichnerischen Teil	$L_{EK,tags}$ (06.00-22.00 Uhr) in dB(A)/m²	$L_{EK,nachts}$ (22.00-06.00 Uhr) in dB(A)/m²
TF 1	57	42
TF 2	59	44
TF 3	60	45
TF 4	54	39
TF 5	57	42
TF 6	60	45
TF 7	55	40

1.8 Im Gewerbegebiet sind

- die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig,
- Ändungen bestehender Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß § 1 Abs.10 BauNVO zulässig

1.9 Die im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig, sofern sie nicht in direktem Zusammenhang mit vorhandenen Gewerbebetrieben stehen.

1.10 Die im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO zulässig, sofern sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet, ihm gegenüber im Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet und für den Betriebsablauf erforderlich sind. Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.11 Die im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO zulässig, sofern sie für den Betriebsablauf der Gewerbebetriebe erforderlich sind.

1.12 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff. BauNVO)

3.1 Die maximal zulässigen Grundflächen für Hauptbaukörper werden durch Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

3.2 Die im Mischgebiet maximal zulässigen Grundflächen für Hauptbaukörper dürfen durch Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen um bis zu 30 von Hundert (v. H.) überschritten werden.

3.3 Im Mischgebiet maximal zulässigen Grundflächen für Hauptbaukörper dürfen durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 30 v. H. überschritten werden.

4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.Vm. §§ 16 ff. BauNVO) und Anzahl der Vollgeschosse

4.1 Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

4.2 Die Höhe der baulichen Anlagen wird für die einzelnen Plangebietsteile mit Nutzungsschablone in absoluten Höhen als obere Oberkante (OK) über dem nächstgelegenen vorgelagerten Hohenbezugspunkt festgesetzt.

4.3 Oberkante im Sinne dieser Festsetzungen ist dabei der höchstgelegene Punkt der baulichen Anlage unabhängig von der baulichen Funktion oder der Nutzung (ausgenommen Textfestsetzung I.4.4).

4.4 Die maximale Höhe für bauliche Anlagen als deren Oberkante darf für Treppenhäuser, Aufzüge und untergeordnete technische Nebenanlagen auf bis zu 10 % der Grundfläche der baulichen Anlage überschritten werden, höchstens jedoch um bis zu 3,0 m.

5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

5.1 Die Bauweise wird durch Nutzungsschablonen gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

5.2 Die von der offenen Bauweise abweichende Bauweise (a) setzt fest, dass Gebäudelängen über 50,0 m zulässig sind und Grenzabstände unterschritten werden können, wenn sichergestellt wird, dass auf dem Nachbargrundstück in gleicher Weise angebaut wird. Die Sicherstellung der Anbaubarkeit soll durch die Eintragung einer Baulast erfolgen.

6 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

6.1 Die überbaubare Grundstücksfläche in den einzelnen Plangebietsteilen wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

6.2 Baugrenzen dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Erdgeschosses durch ein auskragendes Vordach bis zur Grundstücksgrenze bis zu einer maximalen Breite von 7,0 m überschritten werden.

7 Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Für Schrägdächer wird durch Eintrag im zeichnerischen Teil eine Hauptfirstrichtung festgesetzt.

8 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

8.1 Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8.2 Innerhalb von Vorgartenzonen sind Garagen und Carports nur innerhalb dafür festgesetzter Flächenumgrenzungen zulässig.

9 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

9.1 Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

9.2 In den Vorgartenzonen sind überdachte Flächen zur Warenpräsentation, Vordächer und Werbeanlagen, zu denen jeweils ergänzende Festsetzungen getroffen werden, zulässig.

10 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO)

Die höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten im Mischgebiet wird gemäß Eintrag durch Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

11 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

11.1 Die Verkehrsflächen werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

11.2 Bereiche ohne Zu- und Ausfahrten werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

12 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

12.1 Öffentliche Grünflächen werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

12.2 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Kinderspielplätze, Bolzplätze und untergeordnete Anlagen, die im Einklang mit der Zweckbestimmung stehen, zulässig.

13 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 BauGB)

13.1 Oberirdische Stellplätze, Zuwegungen und sonstige versiegelte Flächen und Wege sind in offener, versickerungsfähiger Bauweise mit möglichst geringer Aufbauzug (z.B. Pflastersteine mit weitem Fugenabstand, Rasengittersteine, Rasenschotter o.ä.) herzustellen, sofern nicht wasserrechtliche Belange entgegenstehen.

13.2 Es wird empfohlen stark versiegelte Flächen so anzulegen, dass die Fließwege von Starkniederschlägen in Richtung der Grünflächen laufen, sodass dort Retentionsflächen geschaffen werden.

13.3 Flachdächer von Hauptgebäuden – ausgenommen sind Hallengebäude – sind zu mind. 50 % ihrer Fläche zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindeststärke der Substratschicht beträgt 10 cm.

13.4 Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut sind, zu begrünen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzensubstrat auf Tiefgaragen muss mindestens 80 cm betragen.

14 Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

14.1 Wasserflächen werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

14.2 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

15 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Flächen mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

16 Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden, sind bauliche Maßnahmen so zu treffen, dass der Einsatz erneuerbarer Energien, wie insbesondere die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen, ermöglicht werden kann.

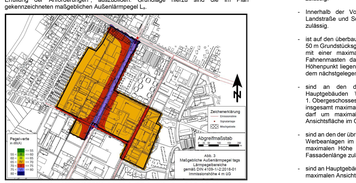
17 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Maßgebliche Außenlärmpegel

Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz vor Außenlärmeinwirkungen gelten für:

- freie Schallausbreitung tags
- Immissionshöhe 4 m über Gelände.

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszuhalten. Grundlage hierzu sind die im Plan gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a.


Legende
Straßenverkehrslärm
Gewerbelärm
Gesamtlärm
Maßgebliche Außenlärmpegel
La
Anlagenlärm
Verkehrslärm
Gesamtlärm
Anlagenlärm
Verkehrslärm
Gesamtlärm
Anlagenlärm
Verkehrslärm
Gesamtlärm