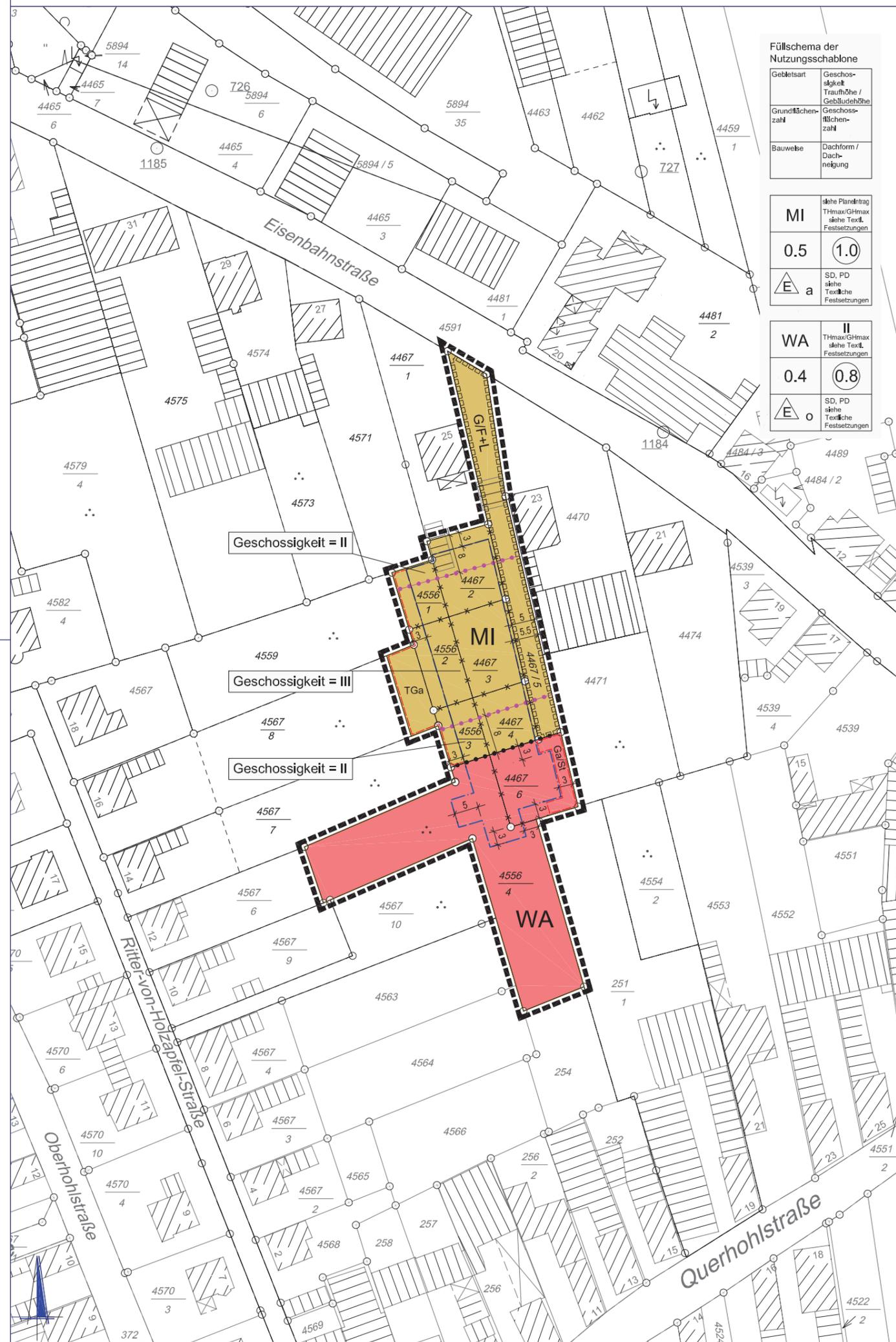


# GEMEINDE HERXHEIM BEBAUUNGSPLAN "EISENBAHNSTRAßE"



**Füllschema der Nutzungsschablone**

Gebietsart	Geschossigkeit Traufhöhe / Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform / Dachneigung

MI	siehe Planintrag Thmax/GHmax siehe Textl. Festsetzungen
0.5	1.0
E a	SD, PD siehe Textliche Festsetzungen

WA	II Thmax/GHmax siehe Textl. Festsetzungen
0.4	0.8
E o	SD, PD siehe Textliche Festsetzungen

## LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- 0,5 Grundflächenzahl §§ 16 Abs.2, 19 BauNVO -Beispiel-
- 1.0 Geschossflächenzahl (§§ 16 Abs.2, 20 BauNVO) -Beispiel-
- Thmax maximale Traufhöhe siehe Textliche Festsetzungen
- GHmax maximale Gebäudehöhe siehe Textliche Festsetzungen
- II Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze -Beispiel- (§§ 16 Abs.4, 20 BauNVO)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

- a abweichende Bauweise (§22 Abs. 4 BauNVO)
- o offene Bauweise
- Baugrenze (§ 23 Abs.1 und 3 BauNVO)
- nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs.2 BauNVO)

### SONSTIGES

- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§1 Abs. 4 BauNVO)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§16 Abs. 5 BauNVO)
- SD Satteldach
- PD Pultdach
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- TGa hier: Tiefgarage
- Ga/St hier: Garagen und Stellplätze
- Mit Geh- und Fahrrecht und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr 21 BauGB) siehe Textliche Festsetzungen

### INFORMATIVE PLANKENNEICHUNGEN

- zukünftig entfallende Grundstücksgrenzen

**Hinweis:** Zur Planverwirklichung, insbesondere um die nachfolgend getroffenen Festsetzungen realisieren zu können, sind sämtliche Grundstücke im geplanten Mischgebiet mit einer Vereinigungsbaulast zu belasten bzw. diese sind zu einer Fläche zu vereinen.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

- A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB I.V. MIT §§ 1 BIS 23 BAUNVO**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO sowie §§ 4 und 6 BauNVO)**
- 1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**
- 1.1.1 Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:
    - Wohngebäude,
    - nicht störende Handwerksbetriebe.
  - 1.1.2 Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden:
    - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
  - 1.1.3 Folgende nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
    - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
  - 1.1.4 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
    - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    - Anlagen für Verwaltungen,
    - Gartenbaubetriebe,
    - Tankstellen.
- 1.2 MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**
- 1.2.1 Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:
    - Wohngebäude,
    - Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
  - 1.2.2 Folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB als nur ausnahmsweise zulässig bestimmt:
    - Geschäfts- und Bürogebäude
    - sonstige Gewerbebetriebe.