



Planzeichenlegende

MU	Urbanes Gebiet	pv	Private Verkehrsfläche
(A)	Teilbereich	•••	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
0,45	Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	St	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern usw. sonstigen Bepflanzungen
BZH	Bezugshöhe in m ü.N.N	St	Fläche für Stellplätze
WH	maximal zulässige Wandhöhe	Parkdeck	Fläche für ein Parkdeck
GH	maximal zulässige Gebäudehöhe	St	Fläche für Spielplätze
St	Bezugspunkt (nachrichtlich)	Parkdeck	Fläche für ein Parkdeck
g	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)	St	Fläche für Spielplätze
a	abgewinkelte Bauweise	St	Fläche für ein Parkdeck
Baulinie	Baulinie	St	Fläche für ein Parkdeck
Baugrenze	Baugrenze	St	Fläche für ein Parkdeck
3 WE	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)	St	Fläche für ein Parkdeck
3 WE	höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (Beispiel)	St	Fläche für ein Parkdeck

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1935)

Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.08.2022 (BGBl. I S. 1902)

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Bauverfahrensicherheitsgesetz (BnatschG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 1211 S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 24.11.1996 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 08.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.08.2020 (GVBl. S. 287)

Landesbodenschutzgesetz (LBoSchG) in der Fassung vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.08.2020 (GVBl. S. 287)

Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21)

B Planrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)
Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Beginns der öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Urbanes Gebiet **MU** gem. § 6a BauNVO i.V.m. § 1 (5.6) BauNVO
Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürobürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:
- Vergnügungsgaststätten,
- Tankstellen,
- Gewerbebetriebe, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist.

In Teilbereich A und B sind im Erdgeschoss direkt angrenzend an die festgesetzte Baulinie an der Oberen Hauptstraße in einer Tiefe bis zu 6,0 m, gemessen ab der Baulinie, keine Wohnkürzungen zulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Bezugshöhe (BZH) sowie durch Wand- und Gebäudehöhen (WH/GH) gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)
Die Grundflächenzahl ist durch Planzeichnung im zeichnerischen Teil festgesetzt. Im Teilbereich A ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 m Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (niederwertige Tiefgaragen und Kellerräume) zulässig.

Bezugshöhe (BZH)
Die Bezugshöhe zur Ermittlung der Wand- und Gebäudehöhen ist als absolute Höhe über Normalnull festgesetzt. Sie beträgt 122,40 m ü.N.N.

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
pv Private Verkehrsfläche
••• Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern usw. sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften
Geh- und Fahretritte zugunsten der Allgemeinheit
Leistungsrechte zugunsten der Gemeinde

Geplante Gebäuderaufbau (nachrichtlich)
St Fläche für Stellplätze
Parkdeck Fläche für ein Parkdeck
St Fläche für Spielplätze
Parkdeck Fläche für ein Parkdeck
St Fläche für Spielplätze
Geplante interne Erschließung (nachrichtlich)
D Einzeldenkmal (nachrichtlich)
Örtliche Bauvorschriften
Zulässige Dachform (SD: Satteldach; WD: Walmdach; FD: Flachdach)
Teilbereich Art der Nutzung
Zulässige Dachneigung
maximale GRZ
Bauweise
Firstrichtung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1935)

Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.08.2022 (BGBl. I S. 1902)

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Bauverfahrensicherheitsgesetz (BnatschG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 1211 S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 24.11.1996 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 08.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.08.2020 (GVBl. S. 287)

Landesbodenschutzgesetz (LBoSchG) in der Fassung vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.08.2020 (GVBl. S. 287)

Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21)

B Planrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)
Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Beginns der öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Urbanes Gebiet **MU** gem. § 6a BauNVO i.V.m. § 1 (5.6) BauNVO
Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürobürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:
- Vergnügungsgaststätten,
- Tankstellen,
- Gewerbebetriebe, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist.

In Teilbereich A und B sind im Erdgeschoss direkt angrenzend an die festgesetzte Baulinie an der Oberen Hauptstraße in einer Tiefe bis zu 6,0 m, gemessen ab der Baulinie, keine Wohnkürzungen zulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Bezugshöhe (BZH) sowie durch Wand- und Gebäudehöhen (WH/GH) gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)
Die Grundflächenzahl ist durch Planzeichnung im zeichnerischen Teil festgesetzt. Im Teilbereich A ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 m Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (niederwertige Tiefgaragen und Kellerräume) zulässig.

Bezugshöhe (BZH)
Die Bezugshöhe zur Ermittlung der Wand- und Gebäudehöhen ist als absolute Höhe über Normalnull festgesetzt. Sie beträgt 122,40 m ü.N.N.

Wandhöhe
Die Wandhöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem Schnittpunkt der traufseitigen Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Wandhöhe das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem oberen Wandabschluss bzw. der Oberkante Flachdachtafel. Bei Flachdachterrassen ist die Oberkante Brüstung maßgebend. Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Unter erdgeschossigen Dachaufbauten (z.B. Dachgauben, Zwerchhäuser, Dachaufsätze) darf die festgesetzte Wandhöhe bis 2,80 m überschritten werden.

Gebäudehöhe
Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien im zeichnerischen Teil festgesetzt. Vor den festgesetzten Baulinien darf auf einer Länge von 3,00 m um bis zu 1,50 m zurückgewichen werden. Bis zu 8,5 m, aber mindestens 6,0 m entlang der Oberen Hauptstraße (gemessen von dem Eckpunkt der Baulinie Holzgasse-Oberer Hauptstraße) muss die Bebauung von der Baulinie im Teilbereich B im Erdgeschoss um mindestens 1,5 m und bis zu 1,75 m zurücktreten.

Die Bauweise ist durch Planzeichnung im zeichnerischen Teil festgesetzt. In der abweichenden Bauweise a werden die Gebäude mit maximal einem seitlichen Grenzbaubau als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausfronten darf höchstens 50 m betragen.

Bauweise wie Erker, Terrassen, Balkone, Vorbauten, etc.) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Breite von 8,0 m und wenn sie nicht mehr als 2,5 m von der Baugrenze hervorstehen, zulässig.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4, 2 BauGB)
Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb der festgesetzten Fläche für ein Parkdeck sind Stellplätze auch in einem Parkdeck (mehrere Parkebenen, etc.) bis zu einer Höhe von 11,00 m gemessen ab der Bezugshöhe zulässig.

Flächen für Spielplätze sind innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

Nebenanlagen für Müll, Fahrräder sowie die zur Erschließung erforderlicher Wege und Einfriedrungen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Sonst. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Die maximale Zahl der zulässigen Wohnheiten je Wohngebäude wird gemäß Planzeichnung festgesetzt.

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Mit Ausnahme von Rettungsfahrzeuge dürfen keine Fahrzeuge ein- oder ausfahren.

Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Dachdeckungen und Dachinstalltionen aus den unbeschädigten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das stoffführende Niederschlagswasser gelangen können, sind nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig.

Dachflächen von fach geeigneten Dächern bis einseitig 5° Neigung sind **extern** zu begrünen. Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht muss wenigstens eine dauerhafte Vegetation von gebietsheutigen Wildkräutern und Gräsern gewährleisten. Die Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Dachflächen im Bereich von technischen Dachaufbauten und Dachterrassen sind hievrausgenommen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
Die im zeichnerischen Teil entsprechende festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Der gleiche Bereich ist für die Straßenoberflächenentwässerung mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde zu belasten.

Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Die Fassaden innerhalb des Urbanen Gebiets liegen im Tagzeitraum im Lärmpegelbereich IV bis im Lärmpegelbereich VI (Abb. 1-3) und im Nachtzeitraum liegen die Fassaden im Lärmpegelbereich II bis im Lärmpegelbereich V (Abb. 4-6).

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)
Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Beginns der öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Urbanes Gebiet **MU** gem. § 6a BauNVO i.V.m. § 1 (5.6) BauNVO
Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürobürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:
- Vergnügungsgaststätten,
- Tankstellen,
- Gewerbebetriebe, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist.

In Teilbereich A und B sind im Erdgeschoss direkt angrenzend an die festgesetzte Baulinie an der Oberen Hauptstraße in einer Tiefe bis zu 6,0 m, gemessen ab der Baulinie, keine Wohnkürzungen zulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Bezugshöhe (BZH) sowie durch Wand- und Gebäudehöhen (WH/GH) gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)
Die Grundflächenzahl ist durch Planzeichnung im zeichnerischen Teil festgesetzt. Im Teilbereich A ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 m Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (niederwertige Tiefgaragen und Kellerräume) zulässig.

Bezugshöhe (BZH)
Die Bezugshöhe zur Ermittlung der Wand- und Gebäudehöhen ist als absolute Höhe über Normalnull festgesetzt. Sie beträgt 122,40 m ü.N.N.

Wandhöhe
Die Wandhöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem Schnittpunkt der traufseitigen Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Wandhöhe das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem oberen Wandabschluss bzw. der Oberkante Flachdachtafel. Bei Flachdachterrassen ist die Oberkante Brüstung maßgebend. Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Unter erdgeschossigen Dachaufbauten (z.B. Dachgauben, Zwerchhäuser, Dachaufsätze) darf die festgesetzte Wandhöhe bis 2,80 m überschritten werden.

Gebäudehöhe
Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien im zeichnerischen Teil festgesetzt. Vor den festgesetzten Baulinien darf auf einer Länge von 3,00 m um bis zu 1,50 m zurückgewichen werden. Bis zu 8,5 m, aber mindestens 6,0 m entlang der Oberen Hauptstraße (gemessen von dem Eckpunkt der Baulinie Holzgasse-Oberer Hauptstraße) muss die Bebauung von der Baulinie im Teilbereich B im Erdgeschoss um mindestens 1,5 m und bis zu 1,75 m zurücktreten.

Die Bauweise ist durch Planzeichnung im zeichnerischen Teil festgesetzt. In der abweichenden Bauweise a werden die Gebäude mit maximal einem seitlichen Grenzbaubau als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausfronten darf höchstens 50 m betragen.

Bauweise wie Erker, Terrassen, Balkone, Vorbauten, etc.) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Breite von 8,0 m und wenn sie nicht mehr als 2,5 m von der Baugrenze hervorstehen, zulässig.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4, 2 BauGB)
Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb der festgesetzten Fläche für ein Parkdeck sind Stellplätze auch in einem Parkdeck (mehrere Parkebenen, etc.) bis zu einer Höhe von 11,00 m gemessen ab der Bezugshöhe zulässig.

Flächen für Spielplätze sind innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

Nebenanlagen für Müll, Fahrräder sowie die zur Erschließung erforderlicher Wege und Einfriedrungen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Sonst. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Die maximale Zahl der zulässigen Wohnheiten je Wohngebäude wird gemäß Planzeichnung festgesetzt.

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Mit Ausnahme von Rettungsfahrzeuge dürfen keine Fahrzeuge ein- oder ausfahren.

Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Dachdeckungen und Dachinstalltionen aus den unbeschädigten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das stoffführende Niederschlagswasser gelangen können, sind nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig.

Dachflächen von fach geeigneten Dächern bis einseitig 5° Neigung sind **extern** zu begrünen. Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht muss wenigstens eine dauerhafte Vegetation von gebietsheutigen Wildkräutern und Gräsern gewährleisten. Die Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Dachflächen im Bereich von technischen Dachaufbauten und Dachterrassen sind hievrausgenommen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
Die im zeichnerischen Teil entsprechende festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Der gleiche Bereich ist für die Straßenoberflächenentwässerung mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde zu belasten.

Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Die Fassaden innerhalb des Urbanen Gebiets liegen im Tagzeitraum im Lärmpegelbereich IV bis im Lärmpegelbereich VI (Abb. 1-3) und im Nachtzeitraum liegen die Fassaden im Lärmpegelbereich II bis im Lärmpegelbereich V (Abb. 4-6).

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)
Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Beginns der öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Urbanes Gebiet **MU** gem. § 6a BauNVO i.V.m. § 1 (5.6) BauNVO
Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürobürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:
- Vergnügungsgaststätten,
- Tankstellen,
- Gewerbebetriebe, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist.

In Teilbereich A und B sind im Erdgeschoss direkt angrenzend an die festgesetzte Baulinie an der Oberen Hauptstraße in einer Tiefe bis zu 6,0 m, gemessen ab der Baulinie, keine Wohnkürzungen zulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Bezugshöhe (BZH) sowie durch Wand- und Gebäudehöhen (WH/GH) gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)
Die Grundflächenzahl ist durch Planzeichnung im zeichnerischen Teil festgesetzt. Im Teilbereich A ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 m Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (niederwertige Tiefgaragen und Kellerräume) zulässig.

Bezugshöhe (BZH)
Die Bezugshöhe zur Ermittlung der Wand- und Gebäudehöhen ist als absolute Höhe über Normalnull festgesetzt. Sie beträgt 122,40 m ü.N.N.

Wandhöhe
Die Wandhöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem Schnittpunkt der traufseitigen Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Wandhöhe das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem oberen Wandabschluss bzw. der Oberkante Flachdachtafel. Bei Flachdachterrassen ist die Oberkante Brüstung maßgebend. Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Unter erdgeschossigen Dachaufbauten (z.B. Dachgauben, Zwerchhäuser, Dachaufsätze) darf die festgesetzte Wandhöhe bis 2,80 m überschritten werden.

Gebäudehöhe
Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien im zeichnerischen Teil festgesetzt. Vor den festgesetzten Baulinien darf auf einer Länge von 3,00 m um bis zu 1,50 m zurückgewichen werden. Bis zu 8,5 m, aber mindestens 6,0 m entlang der Oberen Hauptstraße (gemessen von dem Eckpunkt der Baulinie Holzgasse-Oberer Hauptstraße) muss die Bebauung von der Baulinie im Teilbereich B im Erdgeschoss um mindestens 1,5 m und bis zu 1,75 m zurücktreten.

Die Bauweise ist durch Planzeichnung im zeichnerischen Teil festgesetzt. In der abweichenden Bauweise a werden die Gebäude mit maximal einem seitlichen Grenzbaubau als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausfronten darf höchstens 50 m betragen.

Bauweise wie Erker, Terrassen, Balkone, Vorbauten, etc.) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Breite von 8,0 m und wenn sie nicht mehr als 2,5 m von der Baugrenze hervorstehen, zulässig.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4, 2 BauGB)
Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb der festgesetzten Fläche für ein Parkdeck sind Stellplätze auch in einem Parkdeck (mehrere Parkebenen, etc.) bis zu einer Höhe von 11,00 m gemessen ab der Bezugshöhe zulässig.

Flächen für Spielplätze sind innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

Nebenanlagen für Müll, Fahrräder sowie die zur Erschließung erforderlicher Wege und Einfriedrungen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Sonst. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Die maximale Zahl der zulässigen Wohnheiten je Wohngebäude wird gemäß Planzeichnung festgesetzt.

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Mit Ausnahme von Rettungsfahrzeuge dürfen keine Fahrzeuge ein- oder ausfahren.

Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Dachdeckungen und Dachinstalltionen aus den unbeschädigten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das stoffführende Niederschlagswasser gelangen können, sind nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig.

Dachflächen von fach geeigneten Dächern bis einseitig 5° Neigung sind **extern** zu begrünen. Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht muss wenigstens eine dauerhafte Vegetation von gebietsheutigen Wildkräutern und Gräsern gewährleisten. Die Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Dachflächen im Bereich von technischen Dachaufbauten und Dachterrassen sind hievrausgenommen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
Die im zeichnerischen Teil entsprechende festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Der gleiche Bereich ist für die Straßenoberflächenentwässerung mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde zu belasten.

Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Die Fassaden innerhalb des Urbanen Gebiets liegen im Tagzeitraum im Lärmpegelbereich IV bis im Lärmpegelbereich VI (Abb. 1-3) und im Nachtzeitraum liegen die Fassaden im Lärmpegelbereich II bis im Lärmpegelbereich V (Abb. 4-6).

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)
Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Beginns der öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Urbanes Gebiet **MU** gem. § 6a BauNVO i.V.m. § 1 (5.6) BauNVO
Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürobürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:
- Vergnügungsgaststätten,
- Tankstellen,
- Gewerbebetriebe, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist.

In Teilbereich A und B sind im Erdgeschoss direkt angrenzend an die festgesetzte Baulinie an der Oberen Hauptstraße in einer Tiefe bis zu 6,0 m, gemessen ab der Baulinie, keine Wohnkürzungen zulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Bezugshöhe (BZH) sowie durch Wand- und Gebäudehöhen (WH/GH) gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)
Die Grundflächenzahl ist durch Planzeichnung im zeichnerischen Teil festgesetzt. Im Teilbereich A ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 m Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (niederwertige Tiefgaragen und Kellerräume) zulässig.

Bezugshöhe (BZH)
Die Bezugshöhe zur Ermittlung der Wand- und Gebäudehöhen ist als absolute Höhe über Normalnull festgesetzt. Sie beträgt 122,40 m ü.N.N.

Wandhöhe
Die Wandhöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem Schnittpunkt der traufseitigen Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Wandhöhe das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem oberen Wandabschluss bzw. der Oberkante Flachdachtafel. Bei Flachdachterrassen ist die Oberkante Brüstung maßgebend. Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Unter erdgeschossigen Dachaufbauten (z.B. Dachgauben, Zwerchhäuser, Dachaufsätze) darf die festgesetzte Wandhöhe bis 2,80 m überschritten werden.

Gebäudehöhe
Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien im zeichnerischen Teil festgesetzt. Vor den festgesetzten Baulinien darf auf einer Länge von 3,00 m um bis zu 1,50 m zurückgewichen werden. Bis zu 8,5 m, aber mindestens 6,0 m entlang der Oberen Hauptstraße (gemessen von dem Eckpunkt der Baulinie Holzgasse-Oberer Hauptstraße) muss die Bebauung von der Baulinie im Teilbereich B im Erdgeschoss um mindestens 1,5 m und bis zu 1,75 m zurücktreten.

Die Bauweise ist durch Planzeichnung im zeichnerischen Teil festgesetzt. In der abweichenden Bauweise a werden die Gebäude mit maximal einem seitlichen Grenzbaubau als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausfronten darf höchstens 50 m betragen.

Bauweise wie Erker, Terrassen, Balkone, Vorbauten, etc.) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Breite von 8,0 m und wenn sie nicht mehr als 2,5 m von der Baugrenze hervorstehen, zulässig.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4, 2 BauGB)
Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb der festgesetzten Fläche für ein Parkdeck sind Stellplätze auch in einem Parkdeck (mehrere Parkebenen, etc.) bis zu einer Höhe von 11,00 m gemessen ab der Bezugshöhe zulässig.

Flächen für Spielplätze sind innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

Nebenanlagen für Müll, Fahrräder sowie die zur Erschließung erforderlicher Wege und Einfriedrungen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Sonst. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Die maximale Zahl der zulässigen Wohnheiten je Wohngebäude wird gemäß Planzeichnung festgesetzt.

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Mit Ausnahme von Rettungsfahrzeuge dürfen keine Fahrzeuge ein- oder ausfahren.

Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Dachdeckungen und Dachinstalltionen aus den unbeschädigten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das stoffführende Niederschlagswasser gelangen können, sind nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig.

Dachflächen von fach geeigneten Dächern bis einseitig 5° Neigung sind **extern** zu begrünen. Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht muss wenigstens eine dauerhafte Vegetation von gebietsheutigen Wildkräutern und Gräsern gewährleisten. Die Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Dachflächen im Bereich von technischen Dachaufbauten und Dachterrassen sind hievrausgenommen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
Die im zeichnerischen Teil entsprechende festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Der gleiche Bereich ist für die Straßenoberflächenentwässerung mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde zu belasten.

Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Die Fassaden innerhalb des Urbanen Gebiets liegen im Tagzeitraum im Lärmpegelbereich IV bis im Lärmpegelbereich VI (Abb. 1-3) und im Nachtzeitraum liegen die Fassaden im Lärmpegelbereich II bis im Lärmpegelbereich V (Abb. 4-6).

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)
Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Beginns der öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Urbanes Gebiet **MU** gem. § 6a BauNVO i.V.m. § 1 (5.6) BauNVO
Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürobürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:
- Vergnügungsgaststätten,
- Tankstellen,
- Gewerbebetriebe, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist.

In Teilbereich A und B sind im Erdgeschoss direkt angrenzend an die festgesetzte Baulinie an der Oberen Hauptstraße in einer Tiefe bis zu 6,0