



Stadt Geisingen - Gemarkung Geisingen Bebauungsplan "Vorstadt"

ENTWURF

Textteil zum Plan (planungsrechtliche Festsetzungen)

aufgrund von § 9 Abs. 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

1. Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Hauptnutzung für Fremdwerbung,
- Vergnügungsstätten einschließlich solcher im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO i.V.m. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch in Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

GRZ = siehe Planeintrag, festgelegt für jedes Grundstück

Unterirdische bauliche Anlagen und Bauteile werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet, wenn sie mit einer Erdüberdeckung von mindestens 50 cm ausgeführt werden (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Stellplätze und Zufahrten werden auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

Andere befestigte Flächen werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet, wenn sie mit wasserdurchlässigen Belägen oder Schotterrasen ausgeführt werden.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Z = siehe Planeintrag, festgelegt für jedes Grundstück

Für das Hauptgebäude wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse **zwingend** festgesetzt. Hiervon ausgenommen sind Garagen, diese dürfen eingeschossig sein.

Beispiel: **Z = II + D**

d.h. zwingend 2 Vollgeschosse (EG + OG) sowie ein weiteres Vollgeschoss als Dachgeschoss, also insgesamt 3 Vollgeschosse.

3. Bauweise **(§ 22 BauNVO)**

siehe Planeintrag, festgelegt für jedes Grundstück

o = offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig.

g = geschlossene Bauweise, es sind nur Hausgruppen zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen und Baulinien (§ 23 BauNVO), siehe Planeintrag.

Die Baugrenzen/Baulinien gelten nicht für unterirdische bauliche Anlagen und Bauteile.

Stellplätze und Garagen sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

5. Pflanzeerhaltung

Pflanzeerhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Der Baumbestand (vgl. Planeintrag) entlang der Straßen und auf dem Postplatz ist zu erhalten. Beim Abgang einzelner Bäume sind diese durch einheimische Gehölze zu ersetzen. Der Standort eines abgegangenen Baumes an eine andere Stelle im Plangebiet verlegt werden.

5. Hinweise

Denkmalschutz

Bei denkmalschutzrechtlich relevanten Bodenfunden sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen. Die untere Denkmalschutzbehörde ist zu benachrichtigen.

Bei den in der "Liste für Kulturdenkmale" (Stand vom 21.07.2008) aufgeführten Objekten gem. § 2 DschG (siehe Planeintrag: Ochsenbrunnen und Hauptstraße 6) ist für geplante Veränderungen bei der unteren Denkmalschutzbehörde eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung einzuholen. Bei dem Objekt Hauptstraße 8 (s. Planeintrag "Prüffall") ist vorab von der Denkmalbehörde prüfen zu lassen, ob es sich bei diesem Objekt um eine Kulturdenkmal handelt.

Nachbarschutz

Werden bauliche Anlagen im Bereich von Grundstücksgrenzen errichtet, sind neben dem öffentlichen Baurecht die Vorschriften des privaten Nachbarrechtes zu berücksichtigen. Dasselbe gilt für die Pflanzung von Gehölzen.

Heizenergie

Die Gebäude können an die öffentliche Gasversorgung zu Heizzwecken angeschlossen werden.

Geisingen, den
08.04.2014

Walter Hengstler
Bürgermeister

Thomas Kreuzer
Stadtplaner