

## Textliche Festsetzungen:

### **I. Art der baulichen Nutzung**

gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 und 6 a BauNVO

Im den Urbanen Gebieten sind gemäß § 6 a Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportlich Zwecke

Die Urbanen Gebiete sind gemäß § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO wie folgt eingeschränkt:

a) Die gemäß § 6 a Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Vergnügungsstätten
- Tankstellen

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

Im Urbanen Gebiet 2 ist das Wohnen gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO im Erdgeschoss unzulässig.

### **II. Maß der baulichen Nutzung**

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr.4 und 18 Abs. 1 BauNVO

Im Urbanen Gebiet 2 darf eine Grundflächenzahl von maximal 0,6, im Urbanen Gebiet 1 eine Grundflächenzahl von maximal 0,4 nicht überschritten werden. Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten dürfen diesen Wert um bis zu 50 von Hundert überschreiten, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

### **III. Baugrenzen**

gemäß...

Im Urbanen Gebiet 1 dürfen untergeordnete Bauteile wie Balkone oder Erker die festgesetzte Baugrenze überschreiten bis zu einer Tiefe von 1,5 Meter.

Die Breite der untergeordneten Gebäudeteile, die die Baugrenzen überschreiten, darf ein Drittel der Breite der zugehörigen Gebäudefassade nicht überschreiten.

### **IV. Bauweise**

gemäß § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

Abweichend von der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs.1 BauNVO darf im Urbanen Gebiet 2 an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden.

### **V. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

gemäß....

### **VI. Lärmschutz**

gemäß....