

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 Abs. 1 und 3 BBauG in Verbindung mit den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 BBauG und § 1 Abs. 4 Ziff. 1 und 2, Abs. 7 Ziff. 1 BauNVO)

- 1.1 MK 1 Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO und § 13 BauNVO
- zulässig sind nur
    1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
    2. Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften
    3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
    4. Räume für freie Berufe
  - Oberhalb des 1. Obergeschosses sind gemäß § 7 Abs. 4 Ziff. 1 BauNVO nur Wohnungen zulässig.
  - Ausnahmen sind unzulässig.
- 1.2 MK 2 Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO
- zulässig sind nur
    1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
    2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
    3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
  - Ausnahmen sind unzulässig.
- 1.3 MK 3 Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO und § 13 BauNVO
- zulässig sind nur:
    1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
    2. Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
    3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
    4. Räume für freie Berufe.
  - Oberhalb des 1. Obergeschosses sind Wohnungen zulässig.
  - Ausnahmen sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG)

2.1 Zahl der zulässigen Vollgeschosse (gemäß § 16 Abs. 2 und 3 BBauG)

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes

- als zwingend bzw.
- als Höchstgrenze

festgesetzt.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ) (gemäß § 16, 17 und 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird mit max. 0,9 festgesetzt.

2.3 Geschoßflächenzahl (GFZ) (gemäß § 16, 17 und 19 BauNVO)

Die Geschoßflächenzahl wird mit max. 2,0 festgesetzt.

2.4 Anrechenbare Fläche der notwendigen Stellplätze unter der Geländeoberfläche gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO

Die zulässige Geschoßfläche ist um die Fläche der notwendigen Stellplätze/Garagen zu erhöhen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, jedoch maximal nur um 4.000 qm.

3. Bauweise (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und BauNVO 3. Abschnitt)

Als Bauweise wird geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baulinien bzw. Baugrenzen festgesetzt.

5. Stellung der baulichen Anlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Die Stellung der Gebäude hat parallel oder im rechten Winkel zu den öffentlichen Verkehrsflächen zu erfolgen.

6. Garagen und Stellplätze (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 und § 9 Abs. 3 BBauG und § 12 Abs. 4 BauNVO)

Flächen für Stellplätze und Garagen sind nur in Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

7. Ein- und Ausfahrten (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BBauG)

Ein- und Ausfahrten sind nur an der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Stelle zulässig.

9. Flächen für die An- und Ablieferung sowie die Beseitigung von festen Abfallstoffen (gemäß § 9 Abs.1 Nr. 14 BBauG)

Die An- und Ablieferung sowie die Zwischenlagerung von Leergut und anderen festen Abfallstoffen bis zum Abtransport ist nur auf der durch Planeintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes für diesen Zweck festgesetzten Fläche zulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BBauG und § 73 LBO

1. Dachform und Dachneigung

1.1 Zulässig sind nur geneigte Dachflächen mit Ausnahme von Dachflächen bis zu einer Größe von max. 110 qm und von zur Begehung vorgesehenen Laubengang- und Terrassenflächen.

1.2 Die zulässige Neigung der Dachflächen hat mindestens 30° und höchstens 50° zu betragen.

Bei Dachaufbauten, Treppen- und Fahrstuhltürmen und Vordächern sind auch hiervon abweichende Dachneigungen zulässig.

2. Fassadengestaltung

Vorgehängte Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Blechen sowie Verkleidungen mit spiegelnder oder glänzender Oberfläche sind unzulässig.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN :

**MK 1-3**

Kerngebiet, § 7 und 13 BauNVO

III

Zahl der Vollgeschosse, § 17 Abs 4 BauNVO  
zwingend

II

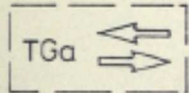
Höchstgrenze



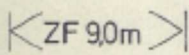
Baulinie, § 23 Abs. 2 BauNVO



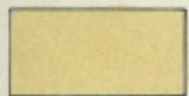
Baugrenze, § 23 Abs. 3 BauNVO



Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrt,  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BBauG



Zufahrt (Ein- und Ausfahrt) nur auf  
der bezeichneten Strecke zulässig



Verkehrsfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG



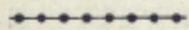
Mischfläche



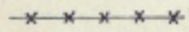
Flächen für die An- und Ablieferung sowie  
Zwischenlagerung von festen Abfallstoffen,  
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BBauG



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
§ 9 Abs. 7 BBauG



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen



abubrechende Gebäude



Anpflanzung von Bäumen,  
Standort unverbindlich

VERFAHRENSDATEN :

Aufstellungsbeschuß vom 28.04.1982

Bürgerbeteiligung am 24.11.1982

Auslegungsbeschuß vom 10.06.1987

Öffentliche Auslegung vom 24.06.1987 bis 31.07.1987

Satzungsbeschuß vom 02.09.1987

Bestätigung des Regierungspräsidiums vom 11.11.1987

In Kraft getreten mit Bekanntmachung vom 25.11.1987

in der Kehler Zeitung



Der Oberbürgermeister  
i. V.

*Mentz*  
(Mentz)