

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Löhlen“ in Kusterdingen

Stand: 19.12.1989

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1.) Art der baulichen Nutzung

- a) Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber sind allgemein zulässig.
- b) Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- c) eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)
Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind abweichend von § 8 BauNVO nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

2.) Maß der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet: nördlich der Jahnstraße bis zu 2 Vollgeschossen, im übrigen Gebiet bis zu 3 Vollgeschossen.

Mischgebiet: 1 Vollgeschoss

Mischgebiet: GRZ = 0,3

Gewerbegebiet: GRZ = 0,7
GFZ = nördlich der Jahnstraße 1,2, im übrigen Gebiet 1,8

3.) Bauweise

offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

a) **Stellung der Gebäude**

Im Gewerbegebiet sind die Wohngebäude entlang der Straße als Vordergebäude zu erstellen. Im Mischgebiet Stellung und Firstrichtung nach Einzeichnung im Bebauungsplan.

b) **Wohngebäude im Gewerbegebiet**

aa) bis zwei Vollgeschosse

Dachform: Flach- oder Satteldach

Dachneigung: 0 – 30°

Kniestock: bis 0,50 m zulässig

Dachdeckung bei Satteldach: Ziegel engobiert

bb) 3 Vollgeschosse

Dachform: Flach- oder Satteldach

Dachneigung: 0 – 25°

Kniestock: nicht zulässig

Dachdeckung bei Satteldach: Ziegel engobiert

c) **Gewerbliche Gebäude**

Dachform: Flach- oder Satteldach

Dachneigung: bei 1 und 2 Vollgeschossen 0 – 30°, bei 3 Vollgeschossen 0 – 25°

Kniestock: bei 1 und 2 Vollgeschossen bis 0,50 m zulässig, Shedbauten sind zulässig

d) **Wohngebäude im Mischgebiet**

1 Vollgeschoss

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 28 – 32°

Kniestock: bis zu 0,50 m zulässig

Dachdeckung: Ziegel engobiert

e) **Sockelhöhe**

Die E.G.-Fußbodenhöhen werden von der Baugenehmigungsbehörde anhand von amtlichen Geländeschnitten, die den Baugesuchen beizufügen sind, festgelegt.

f) **Garagen**

Garagen können als Grenzbauten erstellt werden mit Flach-, Pult- oder Satteldach (0 – 25°).

g) **Farbgebung**

Für die Außenseiten der Gebäude dürfen keine auffallenden Farben verwendet werden.