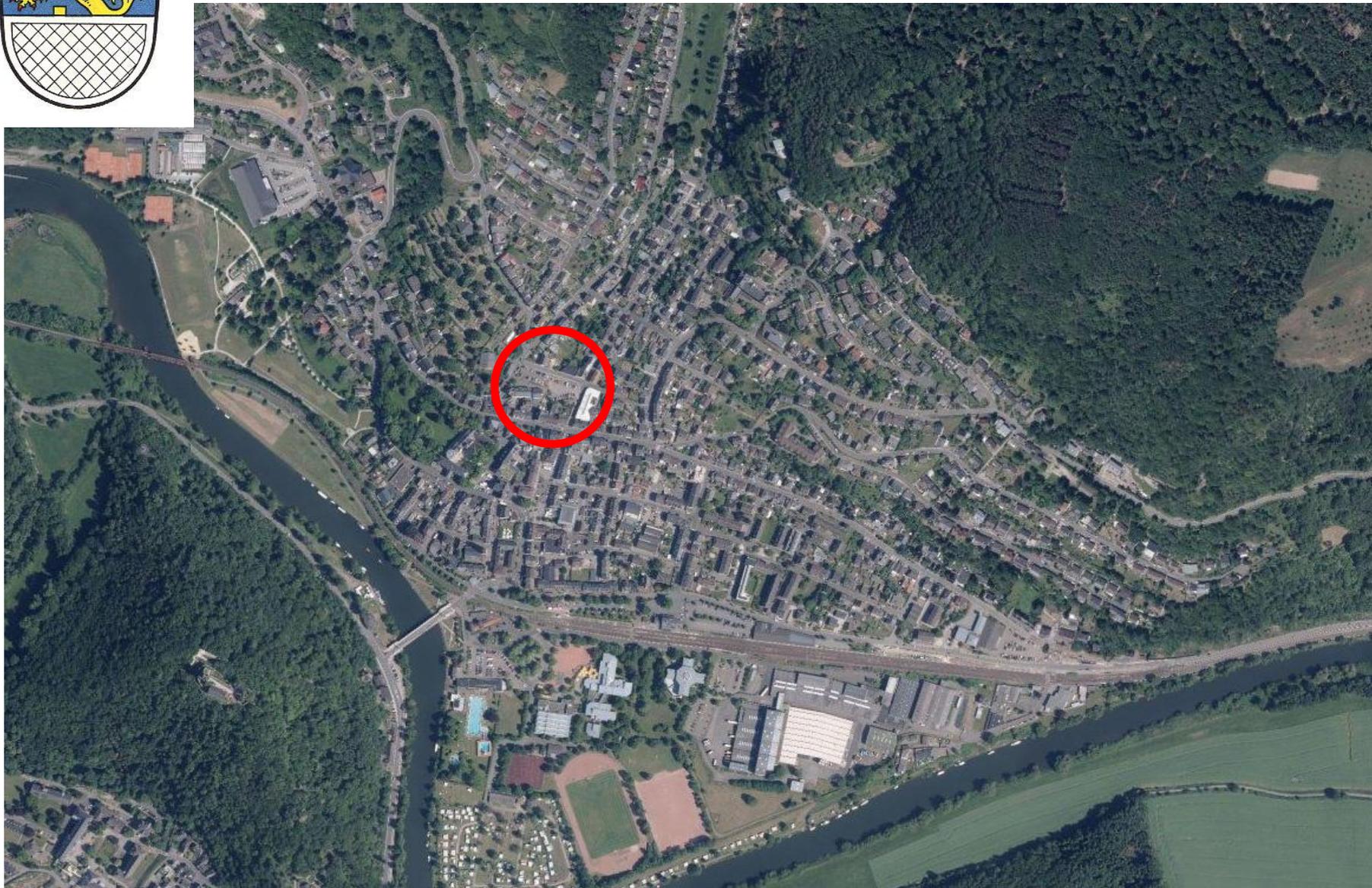
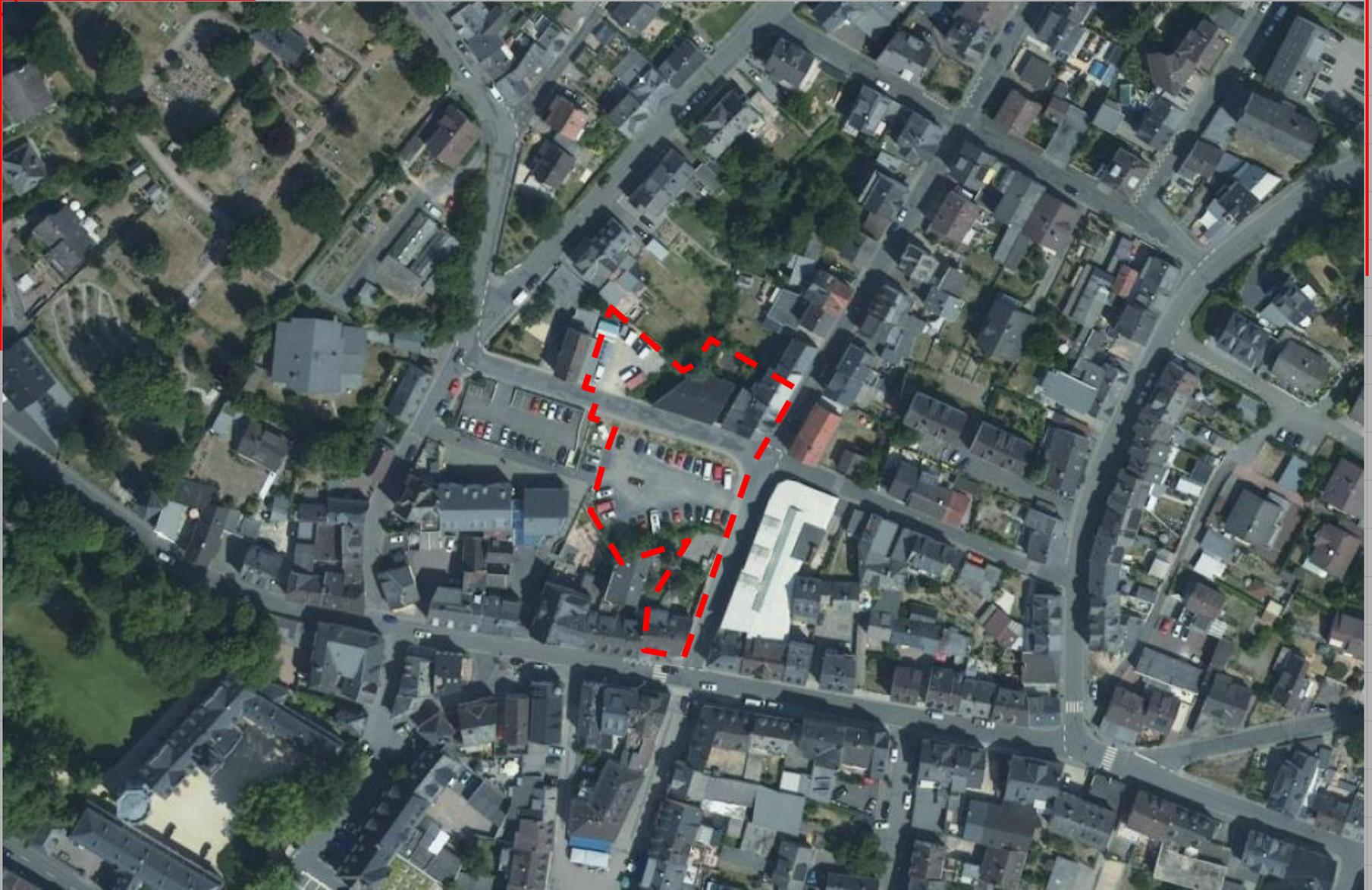


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Mühlpforte“, Stadt Nassau



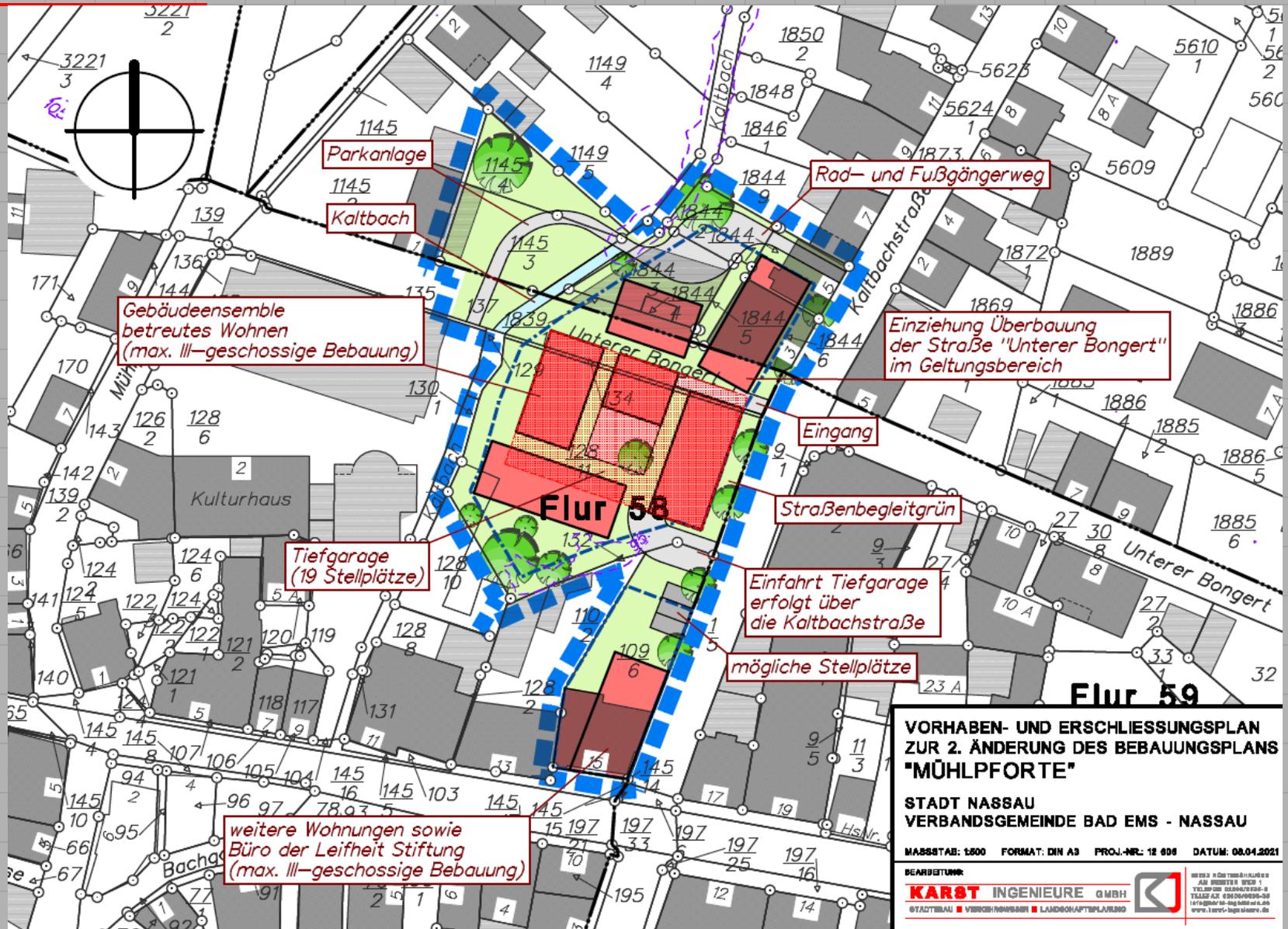
# Luftbild



# Luftbild mit Liegenschaftskataster



# VEP zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Mühlpforte“ - § 4a (3) BauGB

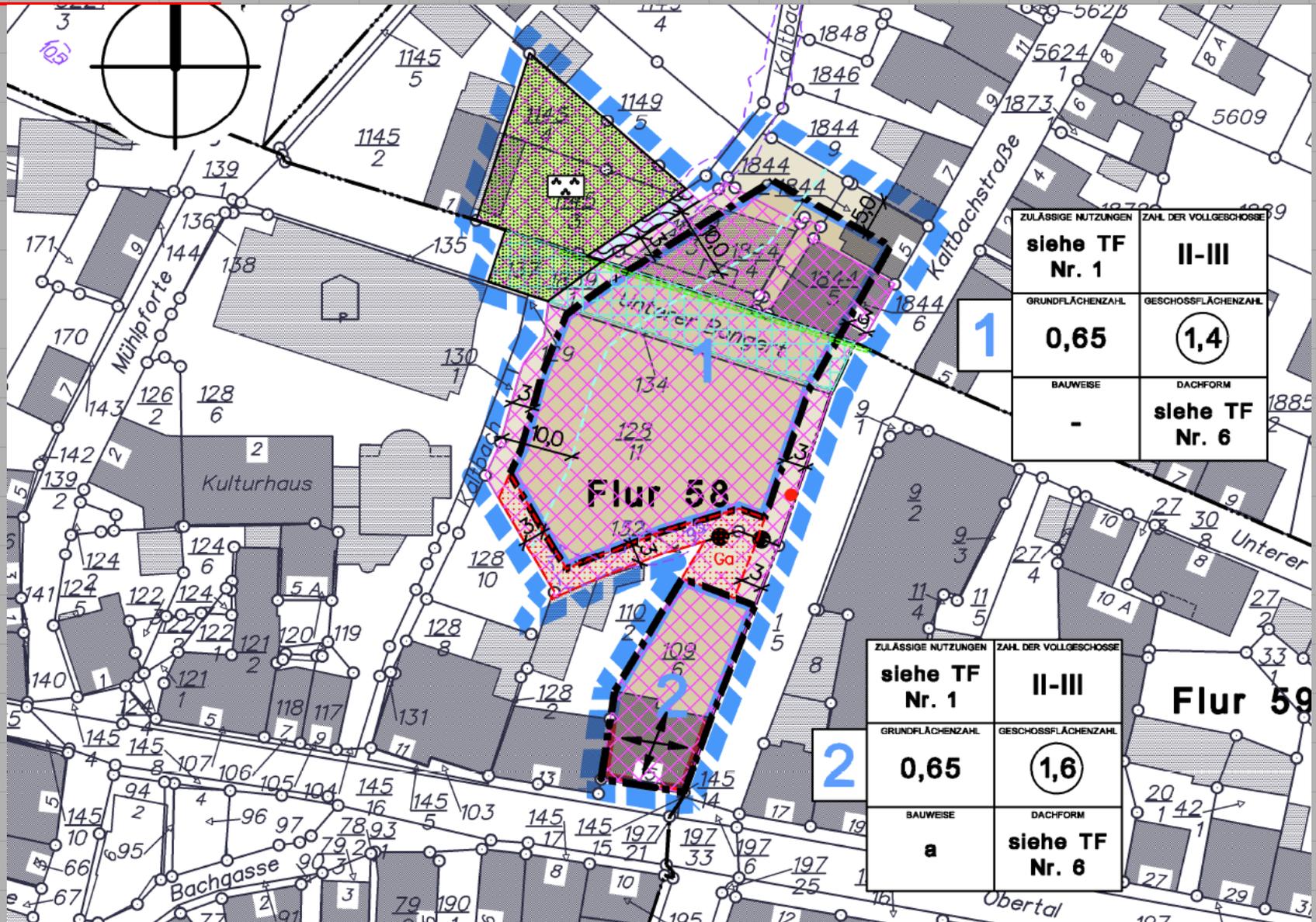


# Visualisierung des Bauvorhabens

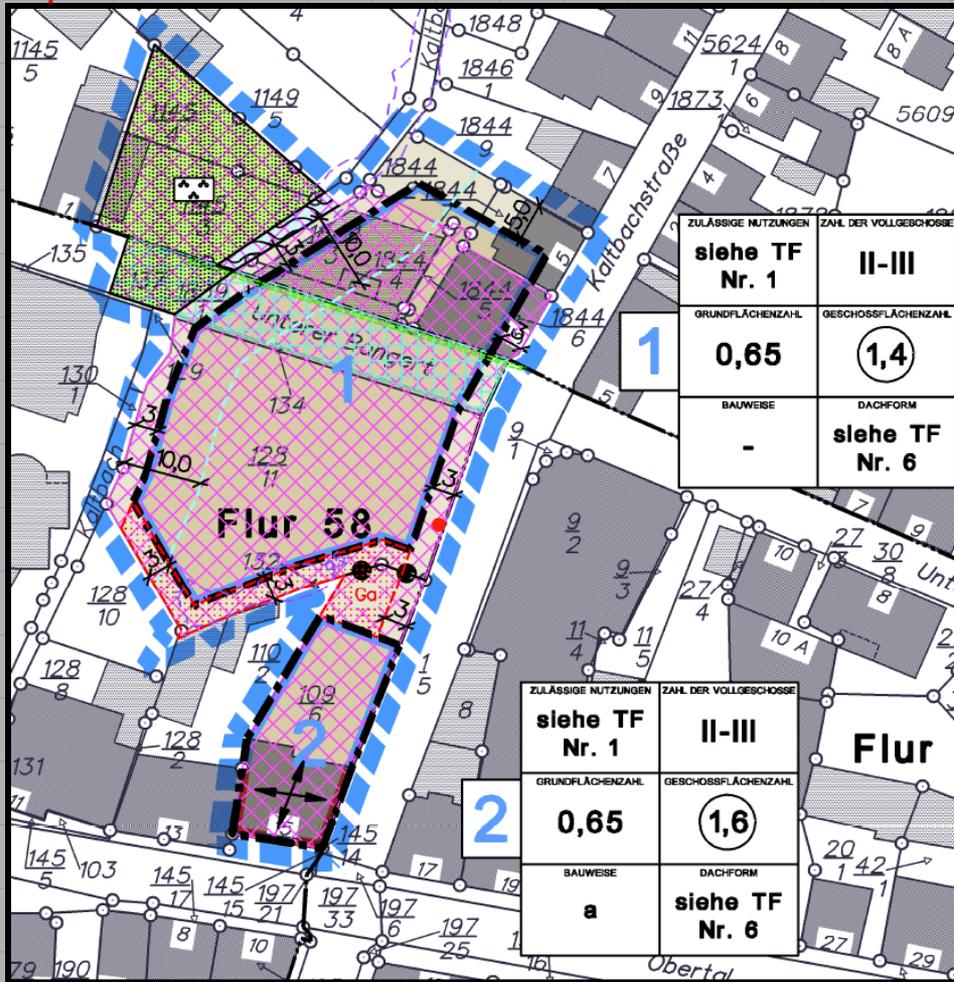


(Quelle: Graf Architekten, 04.03.2021)

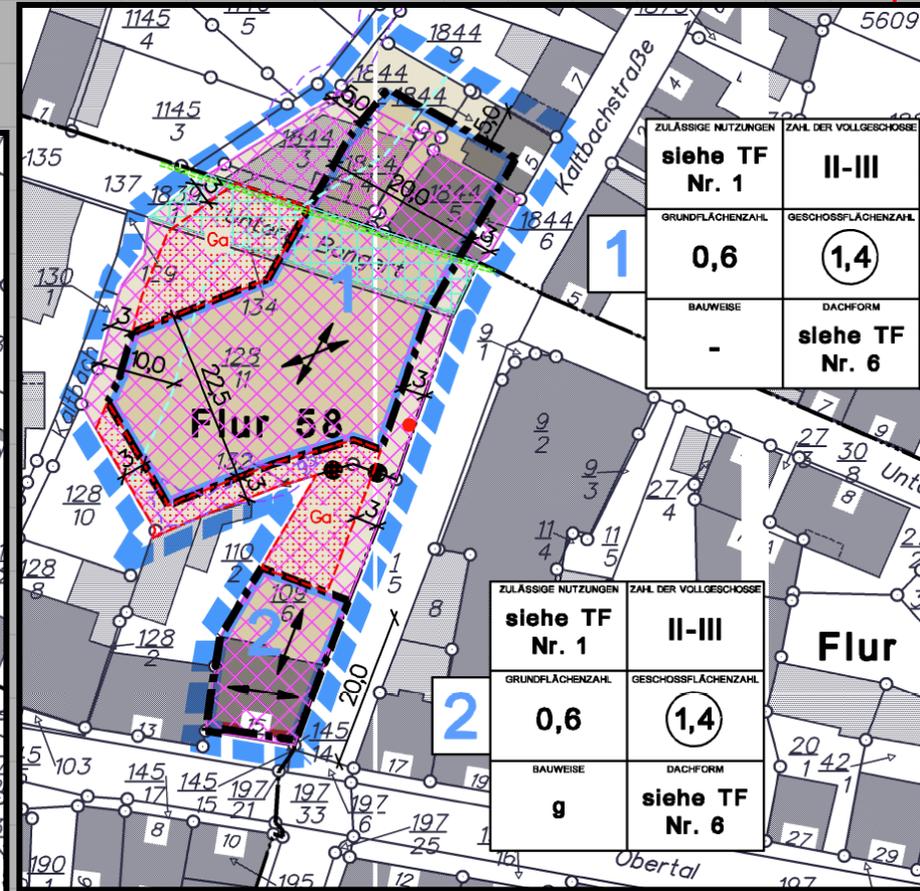
# VBP zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Mühlpforte“ - § 4a (3) BauGB



# VBP zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Mühlpforte“ - Vergleich

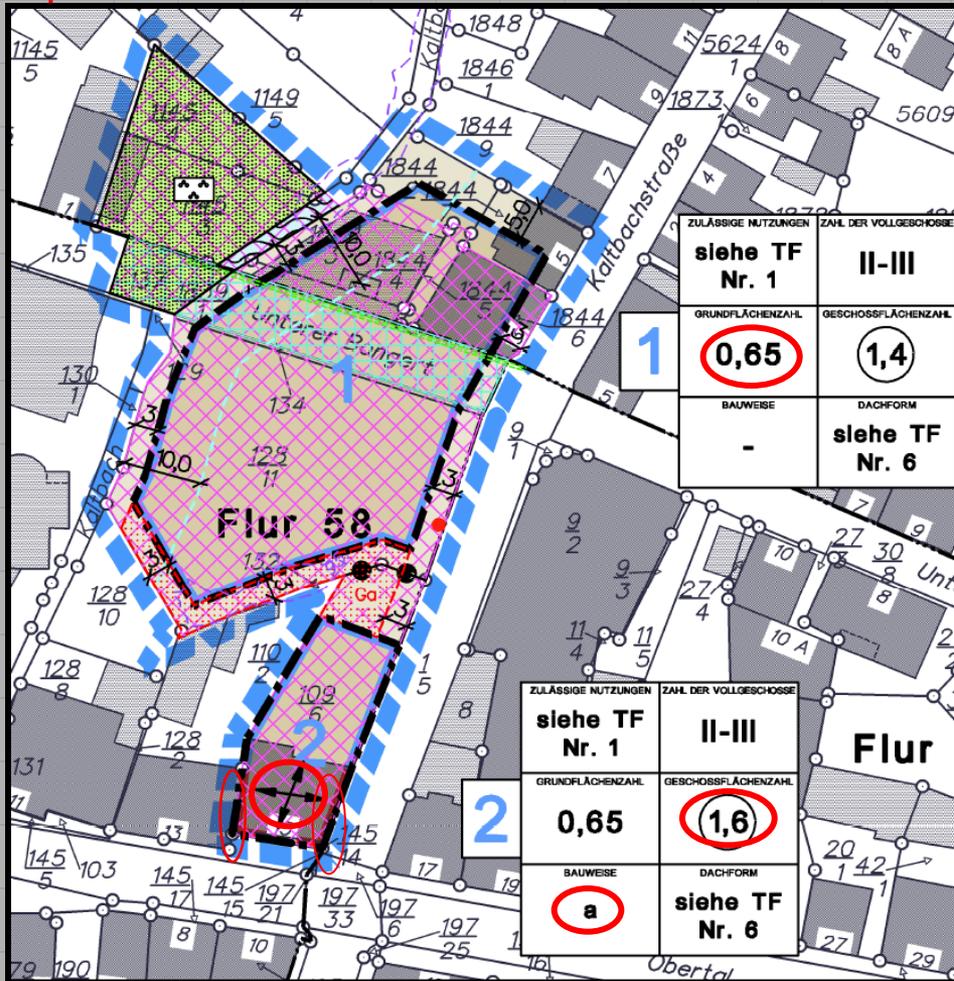


Verfahrensstand gem. § 4a (3) BauGB

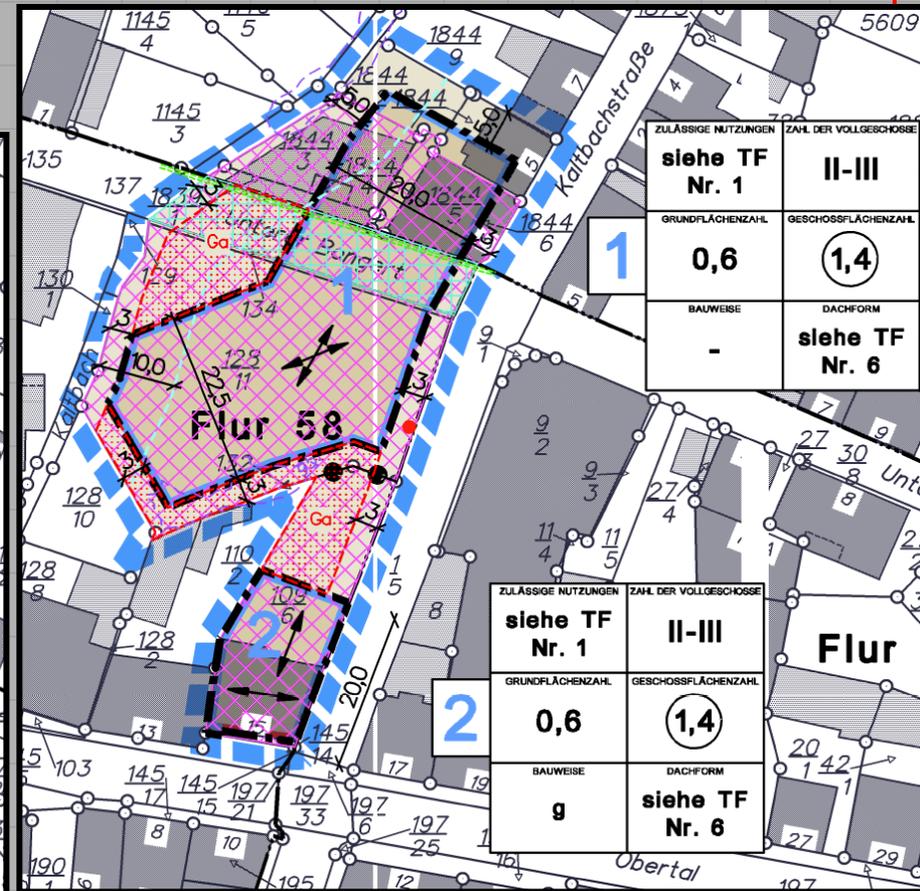


Verfahrensstand gem. §§ 3(2), 4(2) BauGB

# VBP zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Mühlpforte“ - Vergleich

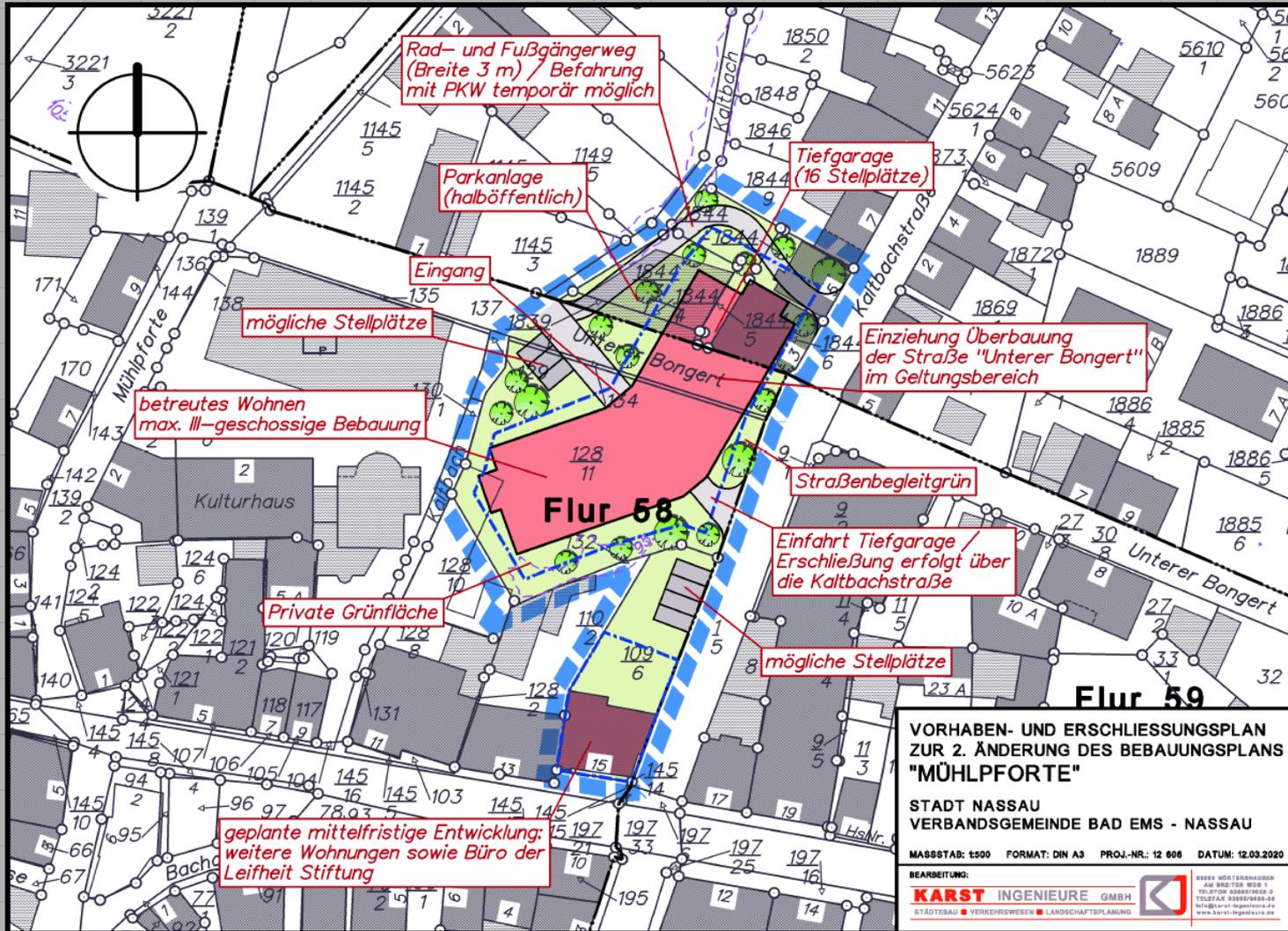


Verfahrensstand gem. § 4a (3) BauGB

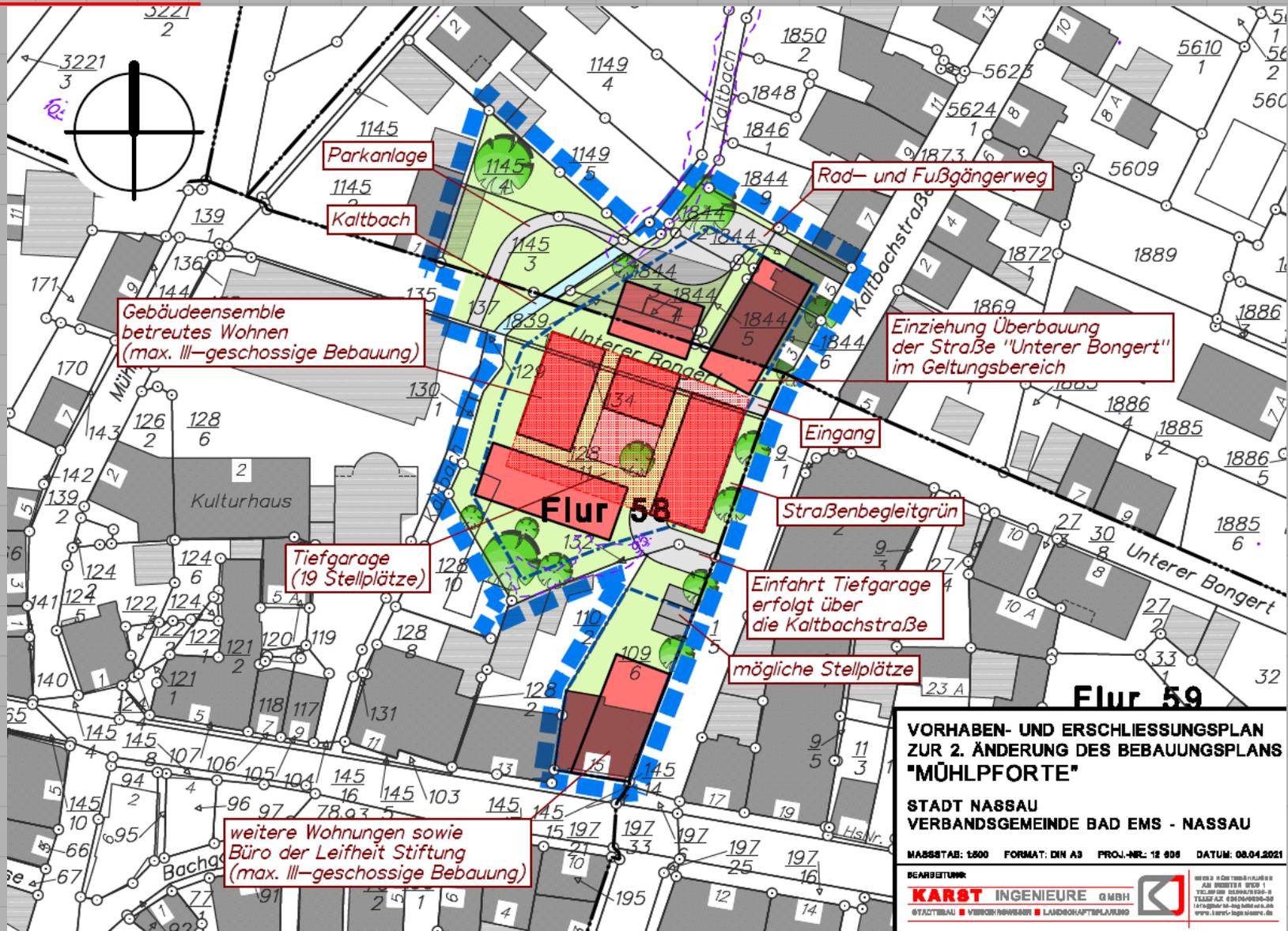


Verfahrensstand gem. §§ 3(2), 4(2) BauGB

# VEP zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Mühlpforte“ - Offenlage



# VEP zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Mühlpforte“ - § 4a (3) BauGB





## 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

### 2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO)

Für den Ordnungsbereich 1 gilt:

Die Grundflächenzahl GRZ beträgt **0,65**.

Die Überschreitungsmöglichkeit des § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist auf eine max. Grundstücksgesamtversiegelung von **75 %** begrenzt.

Für den Ordnungsbereich 2 gilt:

Die Grundflächenzahl GRZ beträgt **0,65**.

Die Überschreitungsmöglichkeit des § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist auf eine max. Grundstücksgesamtversiegelung von **85 %** begrenzt.

## 2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 2 BauNVO)

Für den Ordnungsbereich 1 gilt:

Die Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,4

Für den Ordnungsbereich 2 gilt:

Die Geschossflächenzahl GFZ beträgt **1,6**

# Änderungen in den Textfestsetzungen – Stand: § 4a (3) BauGB

## 2.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziffer 4 BauNVO)

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung wie folgt festgesetzt:

I. Geneigte Dächer mit einer Dachneigung **20°** bis 38° (Satteldach):

Die Höhe baulicher Anlagen wird wie folgt festgesetzt:

- Ordnungsbereich 1: Die zulässige Firsthöhe beträgt maximal **14,70 m** (Dies entspricht einer Höhe von 110 m ü NN, die nicht überschritten werden darf.)
- Ordnungsbereich 2: Die zulässige Firsthöhe beträgt maximal 14,00 m (Dies entspricht einer Höhe von **107,84 m ü NN**, die nicht überschritten werden darf.)

II. Dächer mit einer Neigung von 0° bis 20° (Flachdach, Pultdach)

Die Höhe baulicher Anlagen wird wie folgt festgesetzt:

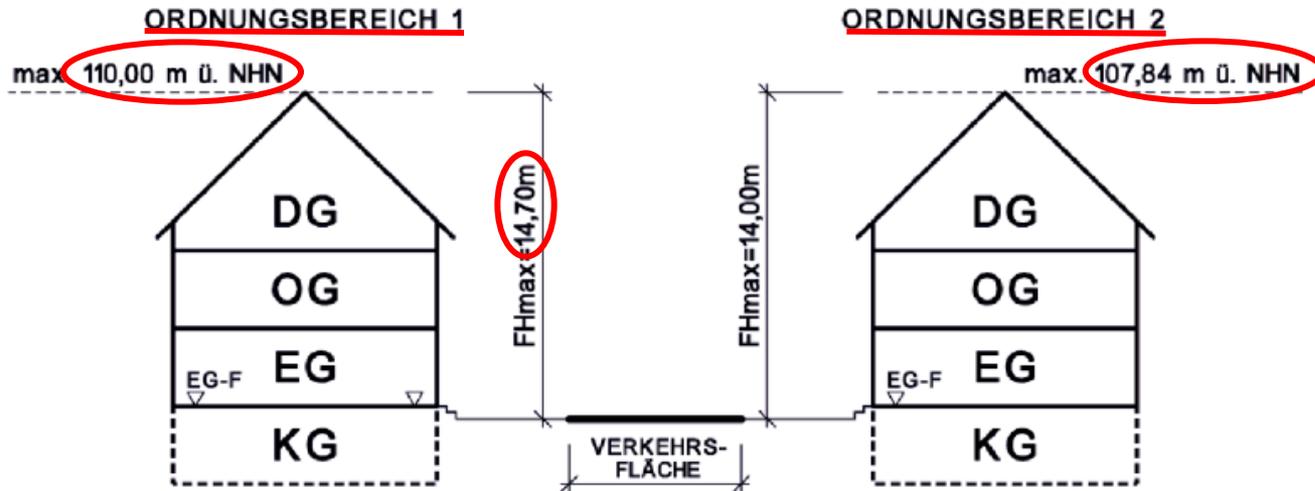
- Die zulässige Gebäudehöhe beträgt maximal 11,00 m

Dies entspricht im Ordnungsbereich 1 einer maximalen, absoluten NN-Höhe von **106,30 m**, die nicht überschritten werden darf.

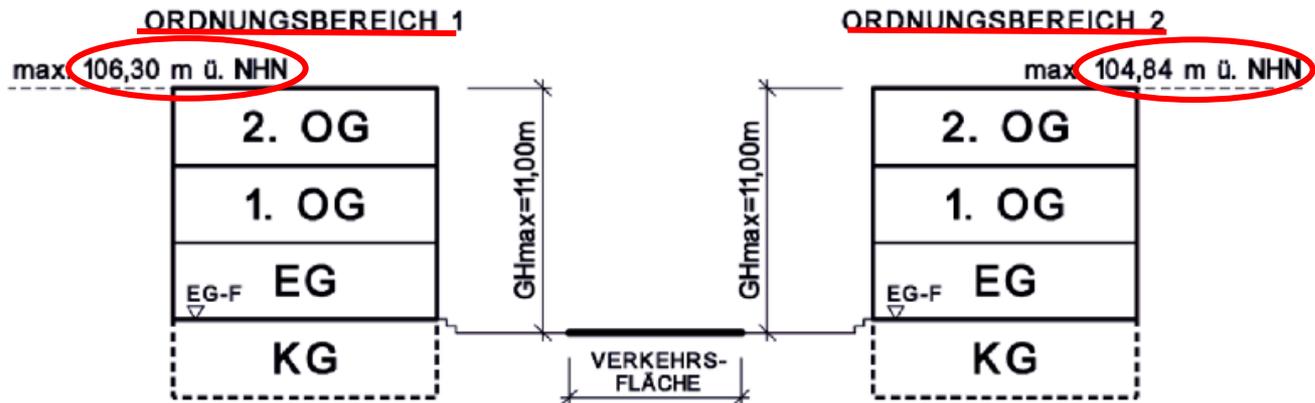
Dies entspricht im Ordnungsbereich 2 einer maximalen, absoluten NN-Höhe von **104,84 m**, die nicht überschritten werden darf.

# Systemskizze zur Höhenentwicklung – Stand: § 4a (3) BauGB

## GENEIGTE DÄCHER MIT EINER DACHNEIGUNG $\geq 20^\circ$ BIS $\leq 38^\circ$



## FLACHDACH BZW. GENEIGTE DÄCHER MIT EINER DACHNEIGUNG $\leq 20^\circ$

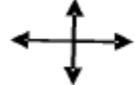


## 3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB)

**Ordnungsbereich 2:** Es gilt eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO. Es gilt hierbei, dass Gebäudekanten auf die festgesetzte Baulinie zu bauen sind. Im Bereich der im Übrigen festgesetzten Baugrenzen ist eine Grenzbebauung zulässig, jedoch nicht zwingend.

## 4 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB)

*Siehe Einzeichnungen im Plan:*

- (  ) festgesetzte Firstrichtung / Hauptgebäuderichtung
- (  ) wählbare Firstrichtung / Hauptgebäuderichtung

# Änderungen in den Textfestsetzungen – Stand: § 4a (3) BauGB



Verfahrensstand: §§ 3(2), 4(2) BauGB

# Änderungen in den Textfestsetzungen

- Stand: §§ 3(2), 4(2) BauGB -

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 6 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziffer 1 und § 88 (6) LBauO)

#### *Ordnungsbereich 2:*

*Es gelten die bauordnungsrechtlich-gestalterischen Festsetzungen der Ziffern 1 und 2 des Bebauungsplans Nr. 6 „Mühlpforte“ in der Fassung der 1. Änderung.*

# Änderungen in den Textfestsetzungen – Stand: § 4a (3) BauGB

## **Ordnungsbereich 2:**

*Es gelten die bauordnungsrechtlich-gestalterischen Festsetzungen der Ziffern 1 und 2 des Bebauungsplans Nr. 6 „Mühlpforte“ in der Fassung der 1. Änderung mit folgenden Änderungen:*

*Die bauordnungsrechtlich-gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6 „Mühlpforte“ in der Fassung der 1. Änderung werden bezüglich der Ziffern 2.1 bis 2.4 (Dachform, Dachneigung) durch folgende Festsetzung ersetzt:*

### **DACHFORM, DACHNEIGUNG**

*Zulässig sind bei Hauptgebäuden Satteldächer mit einer Neigung bis maximal 38° zulässig. Für Gebäudeteile sind auch Flachdächer und Pultdächer zulässig.*

*Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und -neigung frei.*

# Änderungen in den Textfestsetzungen – Stand: § 4a (3) BauGB

*Die bauordnungsrechtlich-gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6 „Mühlpforte“ in der Fassung der 1. Änderung werden bezüglich der Ziffern 2.8 und 2.8.1 (Dacheindeckung) durch folgende Festsetzung ersetzt:*

## **ZULÄSSIGE FARBGEBUNG UND GESTALTUNG DER DACHEINDECKUNG**

*Zulässig sind Naturschiefer, Kunstschiefer und Dachpfannen, sowie der damit im Erscheinungsbild vergleichbaren Materialien, in den Farben „Graphit“ (RAL 9011, 7024, 7026) oder „Schieferblau“ (RAL 7031) sowie „Dunkelbraun“ (RAL 8028) oder diesen Farbtönen vergleichbar.*

*Flachdächer sind zu begrünen und/oder als Dachterrassen anzulegen.*

*Dacheindeckungen sind ausnahmsweise auch mit Metallblechen und Glas zulässig.*

# Änderungen in den Textfestsetzungen – Stand: § 4a (3) BauGB

*Die bauordnungsrechtlich-gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6 „Mühlpforte“ in der Fassung der 1. Änderung werden bezüglich der Ziffern 2.10 bis 2.12 (Fassadengestaltung) durch folgende Festsetzung ersetzt:*

## **GESTALTUNG DER AUSSENFASSADEN**

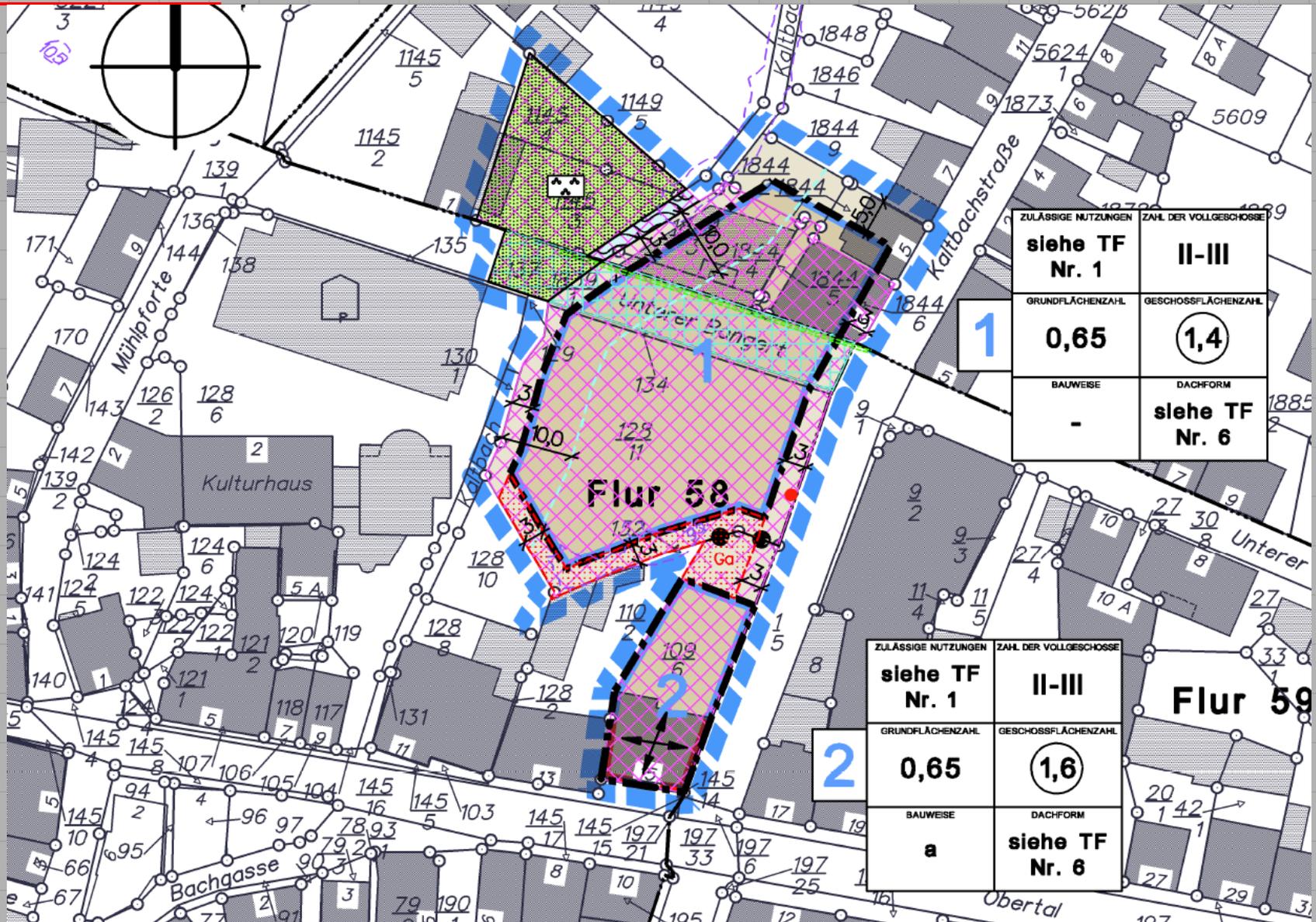
*Geschlossene Fassadenflächen sind zu verputzen oder alternativ mit Klinker oder Natursteinverblendungen (z.B. Riemchen, auch nicht glänzende Fassadenplatten sind zulässig) zu gestalten.*

*Bei der Farbgebung der Fassadenflächen sind alle „Erdfarben“ in Pastelltönen zulässig. Weiß ist nur als „gebrochener Farbton“ zulässig.*

# Änderungen in den Textfestsetzungen – Stand: § 4a (3) BauGB

*Die Festsetzung Nr. 2.14 des Bebauungsplans Nr. 6 „Mühlpforte“ in der Fassung der 1. Änderung entfällt aufgrund fehlender Relevanz.*

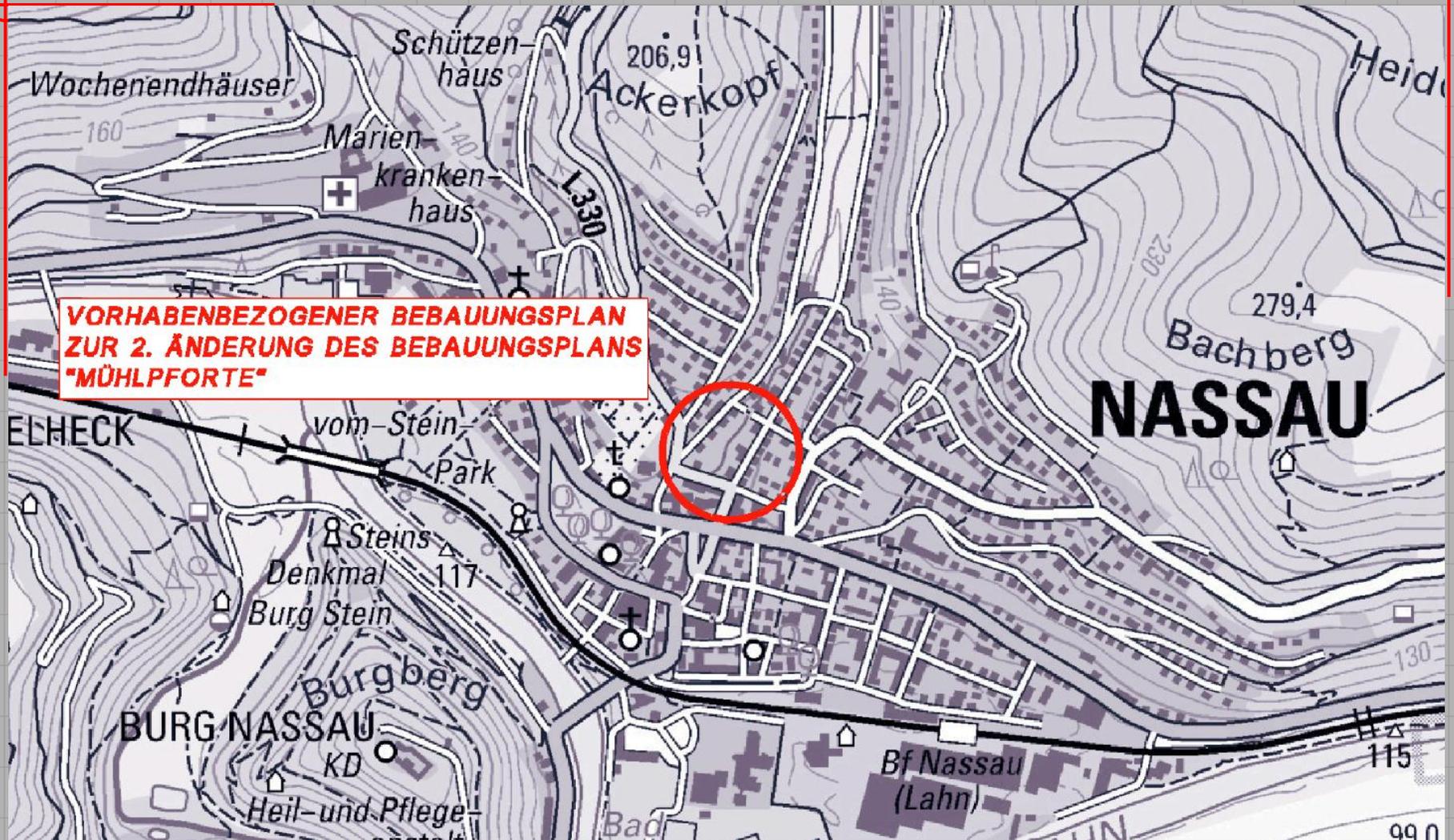
# VBP zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Mühlpforte“ - § 4a (3) BauGB



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

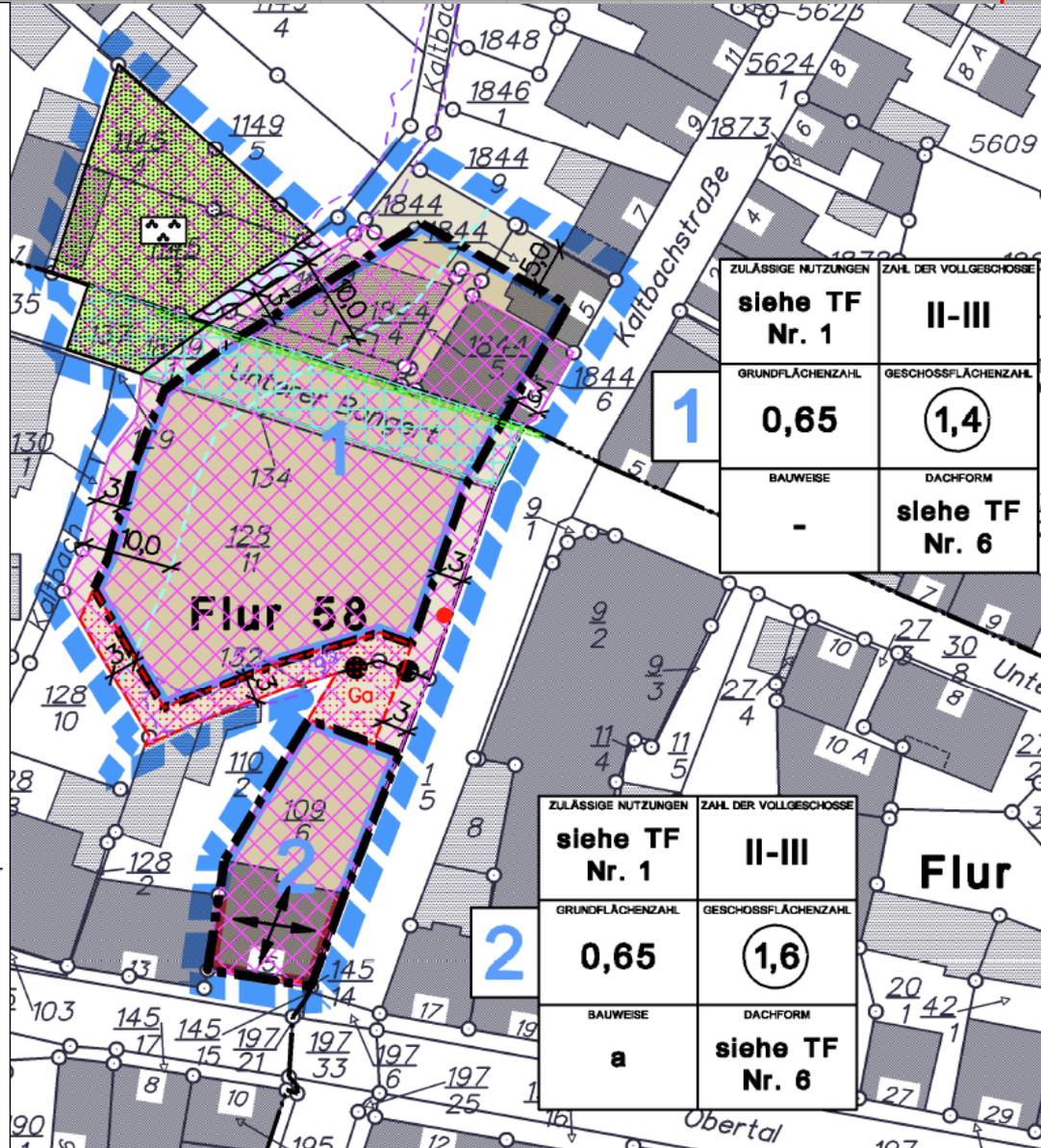


# Übersicht



# VBP zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Mühlpforte“ - § 4a (3) BauGB

- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 0,65 Grundflächenzahl (GRZ) max.
- z.B. (1,4) Geschoßflächenzahl (GFZ) max.
- II-III Zahl der Vollgeschosse
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie
- Öffentliche Grünfläche "Parkanlage"
- Bach
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- z.B. 1 Ordnungsziffer
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Hauptgebäudeorientierung, hier wählbare Firstrichtung
- Umgrenzung von Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze
- Unterer Maßbezugspunkt Oberkante Schachtdeckel 95,302 m ü. NHN
- Teilaufhebungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Mühlpforte" in der Fassung der 1. Änderung
- Einziehung von Teilflächen der L 330 / "Unterer Bongert"
- 10 m Zone zum Kaltbach (Gewässer 3. Ordnung)
- Flurgrenze
- Höhenschichtlinie z.B. 105 m ü. NHN
- vorhandene Stromleitung (Quelle: Syna GmbH, 14.05.2020)



ZULÄSSIGE NUTZUNGEN	ZAHL. DER VOLLGESCHOSSE
siehe TF Nr. 1	II-III
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOßFLÄCHENZAHL
0,65	(1,4)
BAUWEISE	DACHFORM
-	siehe TF Nr. 6

ZULÄSSIGE NUTZUNGEN	ZAHL. DER VOLLGESCHOSSE
siehe TF Nr. 1	II-III
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOßFLÄCHENZAHL
0,65	(1,6)
BAUWEISE	DACHFORM
a	siehe TF Nr. 6



## BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 VORHABEN (§ 12 BauGB)

*Im Plangebiet sind bauliche Haupt- und Nebenanlagen zulässig, die dem Nutzungszweck „Betreutes Wohnen / Allgemeines Wohnen“ entsprechen. Ebenfalls sind Büro- und Dienstleistungsnutzungen zulässig.*

*Die bauliche und sonstige Nutzung der Fläche darf im gesamten Plangebiet den Störgrad eines Mischgebietes im Sinne des § 6 BauNVO nicht überschreiten. Demnach darf die Nutzung das Wohnen nicht wesentlich stören.*

*Darüber hinaus sind im Plangebiet mischgebietstypische Nutzungen gemäß § 6 (2) Ziffern 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig (Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB).*

*Ebenfalls sind den Hauptnutzungen dienende untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) zulässig. Eine Tiefgarage ist im Plangebiet zulässig.*

## 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

### 2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO)

*Für den Ordnungsbereich 1 gilt:*

*Die Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,65.*

*Die Überschreitungsmöglichkeit des § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist auf eine max. Grundstücksgesamtversiegelung von 75 % begrenzt.*

*Für den Ordnungsbereich 2 gilt:*

*Die Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,65.*

*Die Überschreitungsmöglichkeit des § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist auf eine max. Grundstücksgesamtversiegelung von 85 % begrenzt.*

## 2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 2 BauNVO)

*Für den Ordnungsbereich 1 gilt:*

*Die Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,4*

*Für den Ordnungsbereich 2 gilt:*

*Die Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,6*

## 2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziffer 3 BauNVO)

*Die Zahl der Vollgeschosse wird mit mind. II und max. III festgesetzt.*

# Textfestsetzungen

## 2.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziffer 4 BauNVO)

*Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung wie folgt festgesetzt:*

*I. Geneigte Dächer mit einer Dachneigung 20° bis 38° (Satteldach):*

*Die Höhe baulicher Anlagen wird wie folgt festgesetzt:*

- *Ordnungsbereich 1: Die zulässige Firsthöhe beträgt maximal 14,70 m (Dies entspricht einer Höhe von 110 m ü NN, die nicht überschritten werden darf.)*
- *Ordnungsbereich 2: Die zulässige Firsthöhe beträgt maximal 14,00 m (Dies entspricht einer Höhe von 107,84 m ü NN, die nicht überschritten werden darf.)*

*II. Dächer mit einer Neigung von 0° bis 20° (Flachdach, Pultdach)*

*Die Höhe baulicher Anlagen wird wie folgt festgesetzt:*

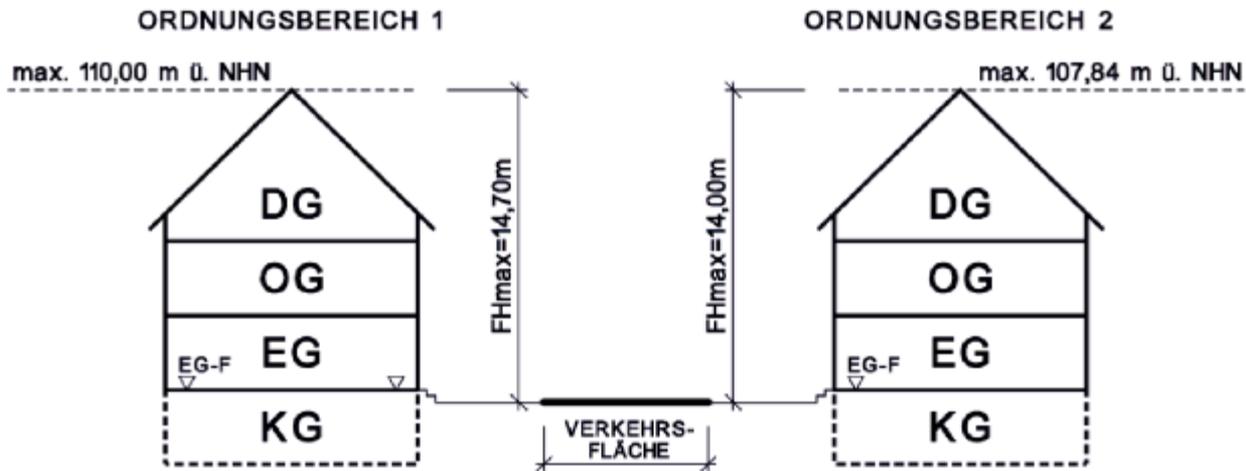
- *Die zulässige Gebäudehöhe beträgt maximal 11,00 m*

*Dies entspricht im Ordnungsbereich 1 einer maximalen, absoluten NN-Höhe von 106,30 m, die nicht überschritten werden darf.*

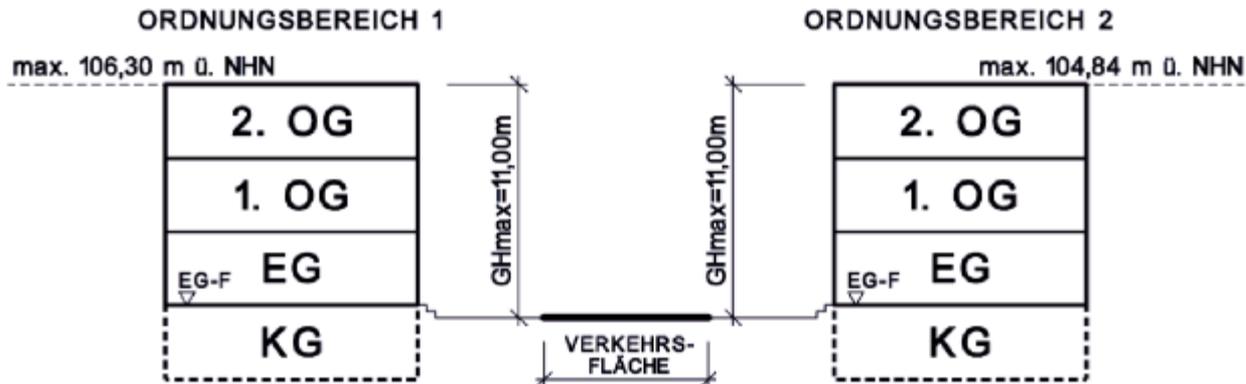
*Dies entspricht im Ordnungsbereich 2 einer maximalen, absoluten NN-Höhe von 104,84 m, die nicht überschritten werden darf.*

# Systemskizze zur Höhenentwicklung

## GENEIGTE DÄCHER MIT EINER DACHNEIGUNG $\geq 20^\circ$ BIS $\leq 38^\circ$



## FLACHDACH BZW. GENEIGTE DÄCHER MIT EINER DACHNEIGUNG $\leq 20^\circ$



# Textfestsetzungen

## **Es gelten folgende Maßbezugspunkte:**

*Die Höhen werden jeweils zwischen dem oberen und unteren Maßbezugspunkt gemessen.*

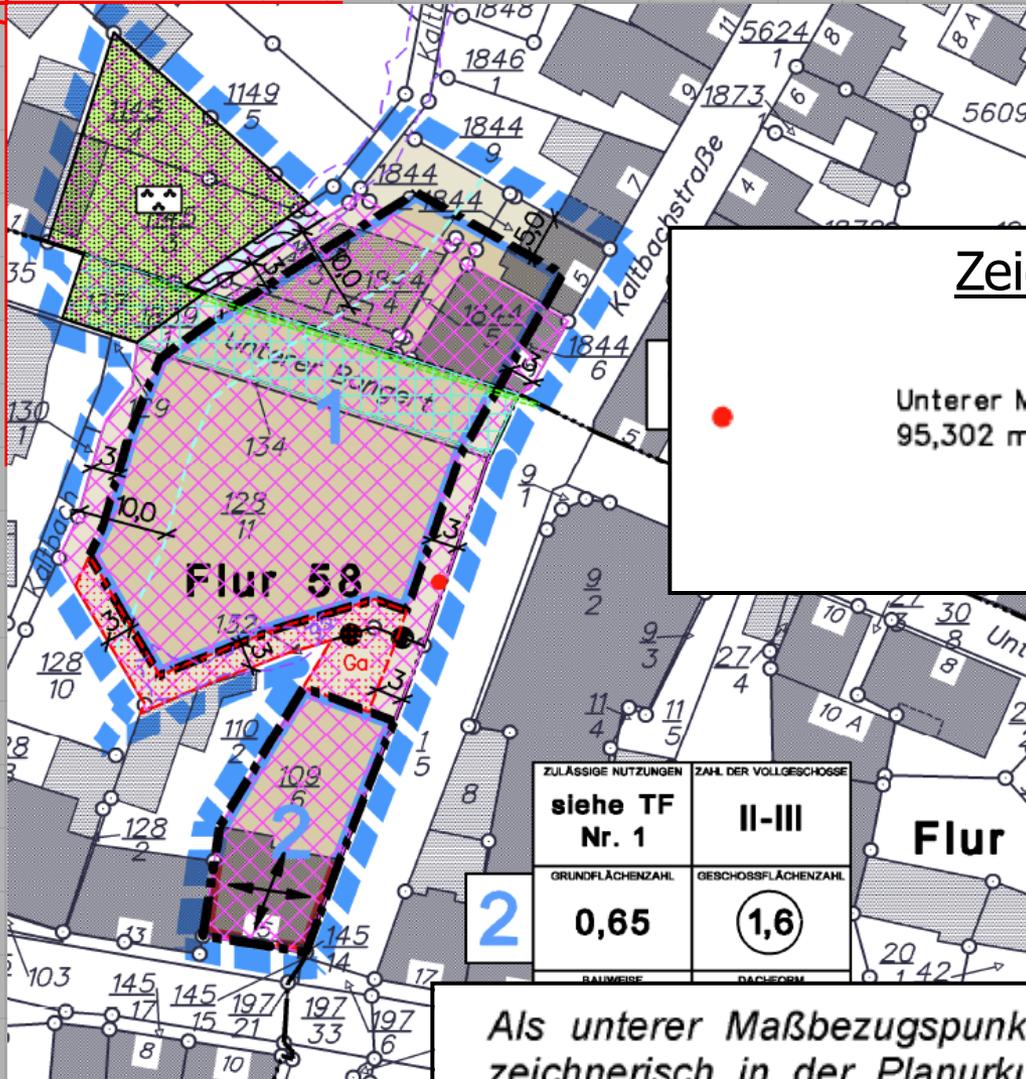
*Der obere Maßbezugspunkt wird wie folgt gemessen:*

- *Firsthöhe am Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First)*
- *Gebäudehöhe als höchster Punkt der Gebäudehülle (in der Regel Höhe der Attika ohne Berücksichtigung technischer Aufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen oder Antennen)*

*Als unterer Maßbezugspunkt gilt für den **Ordnungsbereich 1** der zeichnerisch in der Planurkunde eingetragene Maßbezugspunkt mit einer Höhe von 95,302 ü. NN (Oberkante Kanaldeckel).*

*Als unterer Maßbezugspunkt gilt für den **Ordnungsbereich 2** die höchste an das Flurstück 109/6 angrenzende erschließende öffentliche Verkehrsfläche.*

# Textfestsetzungen



## Zeichenerklärung



Unterer Maßbezugspunkt Oberkante Schachtdeckel  
95,302 m ü. NHN

ZULÄSSIGE NUTZUNGEN	ZAHL. DER VOLLGESCHOSSE
siehe TF Nr. 1	II-III
GRUNDFLÄCHENZAHL.	GESCHOSSFLÄCHENZAHL.
0,65	1,6
<small>RAHMEN</small>	<small>DACHFORM</small>

2

Als unterer Maßbezugspunkt gilt für den **Ordnungsbereich 1** der zeichnerisch in der Planurkunde eingetragene Maßbezugspunkt mit einer Höhe von 95,302 ü. NN (Oberkante Kanaldeckel).



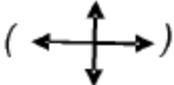
## 3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB)

*Ordnungsbereich 2: Es gilt eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO. Es gilt hierbei, dass Gebäudekanten auf die festgesetzte Baulinie zu bauen sind. Im Bereich der im Übrigen festgesetzten Baugrenzen ist eine Grenzbebauung zulässig, jedoch nicht zwingend.*

## 4 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB)

*Siehe Einzeichnungen im Plan:*

- (  ) festgesetzte Firstrichtung / Hauptgebäuderichtung

- (  ) wählbare Firstrichtung / Hauptgebäuderichtung

## 5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND CARPORTS (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

*Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.*

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 6 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziffer 1 und § 88 (6) LBauO)

#### *Ordnungsbereich 1:*

#### DACHFORM, DACHNEIGUNG

*Zulässig sind Dächer mit einer Neigung bis maximal 38°.*

*Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und -neigung frei.*

#### DACHAUFBAUTEN / DACHGAUBEN

*Dachaufbauten / Dachgauben sind bei Gebäuden mit III Vollgeschoss nicht zulässig.*

## ZULÄSSIGE FARBGEBUNG UND GESTALTUNG DER DACHEINDECKUNG

*Zulässig sind Naturschiefer, Kunstschiefer und Dachpfannen, sowie der damit im Erscheinungsbild vergleichbaren Materialien, in den Farben „Graphit“ (RAL 9011, 7024, 7026) oder „Schieferblau“ (RAL 7031) sowie „Dunkelbraun“ (RAL 8028) oder diesen Farbtönen vergleichbar.*

*Flachdächer sind zu begrünen und/oder als Dachterrassen anzulegen.*

*Dacheindeckungen sind ausnahmsweise auch mit Metallblechen und Glas zulässig.*

## FENSTER

*Für Fenster sind „stehende Formate“ und quadratische Formate zulässig. Die Höhe der Fenster bei „stehenden Formaten“ muss dabei mindestens das 1,3fache der Breite betragen. Eine Gliederung der Fenster ist zulässig.*

# Textfestsetzungen

## **Ordnungsbereich 2:**

*Es gelten die bauordnungsrechtlich-gestalterischen Festsetzungen der Ziffern 1 und 2 des Bebauungsplans Nr. 6 „Mühlpforte“ in der Fassung der 1. Änderung mit folgenden Änderungen:*

*Die bauordnungsrechtlich-gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6 „Mühlpforte“ in der Fassung der 1. Änderung werden bezüglich der Ziffern 2.1 bis 2.4 (Dachform, Dachneigung) durch folgende Festsetzung ersetzt:*

### **DACHFORM, DACHNEIGUNG**

*Zulässig sind bei Hauptgebäuden Satteldächer mit einer Neigung bis maximal 38° zulässig. Für Gebäudeteile sind auch Flachdächer und Pultdächer zulässig.*

*Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und -neigung frei.*

*Die bauordnungsrechtlich-gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6 „Mühlpforte“ in der Fassung der 1. Änderung werden bezüglich der Ziffern 2.8 und 2.8.1 (Dacheindeckung) durch folgende Festsetzung ersetzt:*

## **ZULÄSSIGE FARBGEBUNG UND GESTALTUNG DER DACHEINDECKUNG**

*Zulässig sind Naturschiefer, Kunstschiefer und Dachpfannen, sowie der damit im Erscheinungsbild vergleichbaren Materialien, in den Farben „Graphit“ (RAL 9011, 7024, 7026) oder „Schieferblau“ (RAL 7031) sowie „Dunkelbraun“ (RAL 8028) oder diesen Farbtönen vergleichbar.*

*Flachdächer sind zu begrünen und/oder als Dachterrassen anzulegen.*

*Dacheindeckungen sind ausnahmsweise auch mit Metallblechen und Glas zulässig.*

# Textfestsetzungen

*Die bauordnungsrechtlich-gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6 „Mühlpforte“ in der Fassung der 1. Änderung werden bezüglich der Ziffern 2.10 bis 2.12 (Fassadengestaltung) durch folgende Festsetzung ersetzt:*

## **GESTALTUNG DER AUSSENFASSADEN**

*Geschlossene Fassadenflächen sind zu verputzen oder alternativ mit Klinker oder Natursteinverblendungen (z.B. Riemchen, auch nicht glänzende Fassadenplatten sind zulässig) zu gestalten.*

*Bei der Farbgebung der Fassadenflächen sind alle „Erdfarben“ in Pastelltönen zulässig. Weiß ist nur als „gebrochener Farbton“ zulässig.*

*Die Festsetzung Nr. 2.14 des Bebauungsplans Nr. 6 „Mühlpforte“ in der Fassung der 1. Änderung entfällt aufgrund fehlender Relevanz.*

## 7 WERBEANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 1 und (6) LBauO)

*Ordnungsbereiche 1 und 2:*

*Es gelten die bauordnungsrechtlich-gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6 „Mühlpforte“ in der Fassung der 1. Änderung.*

**Rückhaltung von Niederschlagswasser:** Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) "soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen."

Es wird empfohlen, in Abhängigkeit der Möglichkeiten aufgrund der gegebenen Bodenverhältnisse das auf den Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser in Versickerungsmulden und / oder in ausreichend dimensionierten Zisternen zurückzuhalten. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Mulden und Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m<sup>2</sup> versiegelte Grundstücksfläche bzw. Dachfläche 4-5 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen zur Verfügung stehen. Die innerhäusliche Verwendung von Niederschlagswasser ist den Verbandsgemeindewerken Bad Ems-Nassau und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (4) Trinkwasserverordnung).

**Wasserdurchlässige Beläge:** Gebäudezuwege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sollten mit offenporigen Belägen (Rasenpflaster, Schotterrassen, großfugige Pflasterarten, etc.) befestigt werden, um eine Versickerung des Niederschlagswassers zu gewährleisten.

**Einziehung von Teilflächen der L 330 / „Unterer Bongert“ im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:** Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 37 Abs. 7 LStrG Rheinland-Pfalz die Einziehung der bestehenden Widmung der öffentlichen Verkehrsfläche, Teilfläche der Straße „Unterer Bongert“ aus dem Flurstück 137, Flur 58, Gemarkung Nassau erfolgen. Hierfür ist die betreffende Fläche in der Planzeichnung gekennzeichnet. Mit der Rechtsverbindlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Fläche eingezogen.

**Aufhebung rechtskräftiger Bebauungsplan „Mühlpforte“ in der Fassung vor der 2. Änderung im Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans:** Der Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans überdeckt in Teilen den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Mühlpforte“ der Stadt Nassau. Nach dem Rechtsgrundsatz „Neues Recht bricht altes Recht“ gelten mit der Rechtskrafterlangung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans. Entgegenstehende Festsetzungen treten außer Kraft.

**Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO:** Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (vgl. auch § 23 (5) BauNVO), sofern keine höherrangigen Rechte betroffen sind.

**Eingriffe in den Baugrund:** Bei Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1)) sowie DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial) durch den Bauherren zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

**Bodenschutz:** Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen. Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und die DIN 19731 zu beachten.

# Hinweise

**Wasserrechtliche Genehmigungserfordernisse:** Der Geltungsbereich des Plangebiets grenzt unmittelbar an den Kaltbach an (Gewässer 3. Ordnung). Nach § 31 (1) Nr. 1 Landeswassergesetz (LWG) Rheinland-Pfalz sind bei einem Gewässer 3. Ordnung für alle Maßnahmen bzw. bei der Errichtung, dem Betrieb und der wesentlichen Veränderung von Anlagen im Sinne des § 36 WHG, welche sich weniger als 10 m von der Uferlinie des Gewässers befinden, eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

**Denkmalschutz:** Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Koblenz, Niederberger Höhe 1 (Tel. 0261 / 6675-3000 oder per E-Mail [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de)), zu melden. Der Beginn von Bauarbeiten ist der General-direktion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die vor Ort beschäftigten Firmen sind über den archäologischen Sachverhalt zu informieren. Die Untersuchung und Dokumentation der Funde muss gewährleistet sein.

Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmaler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu einhundertfünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden können.

**Artenschutzrechtliche Hinweise und Empfehlungen:** Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind erforderliche Gehölzrodungen lediglich außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG).

Der Abriss von Bestandsgebäuden sowie Baumrodungen mit Quartiereignung für Fledermäuse sollte in besatzlosen bzw. wenig störungsempfindlichen Perioden durchgeführt werden (Oktober oder Februar/März).

Vor Beginn von Entkernungs- oder Abrissarbeiten sollten die Bestandsgebäude auf Vorkommen und insbesondere auf Fortpflanzungsstätten von Vögeln und Fledermäusen sowie anderer geschützter wildlebender Tierarten untersucht werden.

Sind großflächige Glasfronten an Gebäuden geplant, müssen diese durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag gesichert werden (z.B. Verwendung entspiegelter Gläser, Einsatz von Vorhängen oder Jalousien, Aufhängen von sich bewegenden Mobile o.ä.).

Einzelheiten sind im konkreten Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und bei Erfordernis als Nebenbestimmungen in die Baugenehmigung aufzunehmen.

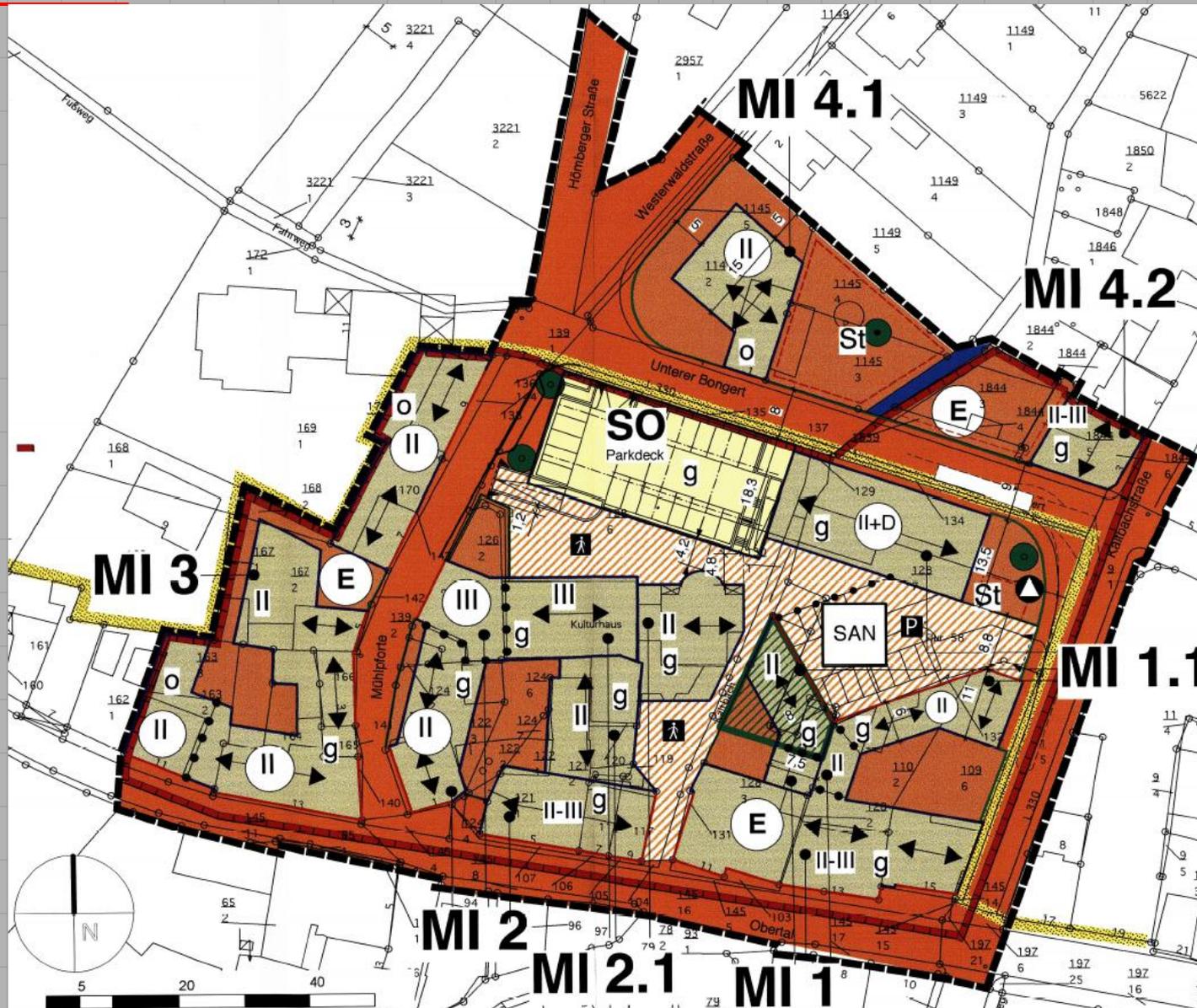
**Höhenschichtlinien:** Die Höhendarstellung erfolgt auf Grundlage des digitalen Höhenmodells, veröffentlicht mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

**Katasteramtliche Datengrundlage des Bebauungsplans:** Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



# BP Nr. 6 „Mühlpforte“ 1. Änderung

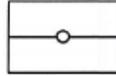


# BP Nr. 6 „Mühlforte“ 1. Änderung – Textliche und zeichnerische Festsetzungen

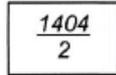
## Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

### 0. Darstellungen der Flurkarte (keine Festsetzung)

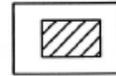
0.1 vorhandene Flurstücksgrenze



0.2 Flurstücksnummer, z.B. Fl. St. Nr. 1404/2

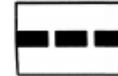


0.3 vorhandenes Gebäude

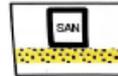


1. Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



1.1 Nachrichtliche Übernahme Grenze des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets (§142 (1) BauGB).



2. Art und Maß der baulichen Nutzung, und Bauweise, Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) Nr. 1, und 2 BauGB und §§ 6, 16 - 22 BauNVO)

2.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

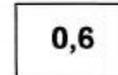
Die Ziffer, z.B. 1.1 dient der Zuordnung weiterer Festsetzungen



2.2 Sondergebiet (§ 10 BauNVO) "Parkdeck"



2.3 In den MI 3-4.1 u. 4.2 Gebieten ist eine Grundflächenzahl bis GRZ = 0,6 zulässig



2.4 In den MI 3-4.1 u. 4.2 Gebieten ist eine Geschößflächenzahl bis GFZ = 1,2 zulässig



2.5 In den Mischgebieten 1, 1.1, 2 u. 2.1 darf das nach §17(1) BauNVO zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung, nach §17(2) BauNVO, bis zur festgesetzten Größe der überbaubaren Grundstücksfläche überschritten werden.

Das gilt auch für das festgesetzte Erhaltungsgebiet nach §172 (1) Nr.1 BauGB, soweit die Eigenart des Gebietes gewahrt bleibt.

2.6 geschlossene Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO);



2.7 offene Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)



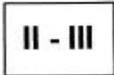
2.8 Maximale Anzahl der Vollgeschosse, z.B. eingeschossig



2.9 Anzahl der Vollgeschosse, z.B. zwingend zweigeschossig

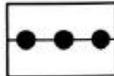


2.10 Anzahl der Vollgeschosse, z.B. mindestens zwei- max. dreigeschossig

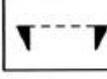


2.11 Die Anzahl der Vollgeschosse bezieht sich auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche. Bei der überbaubaren Fläche im MI 1.1 - Gebiet, am Unteren Bongert, auf die Verkehrsfläche Unterer Bongert

2.12 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung



# BP Nr. 6 „Mühlpforte“ 1. Änderung – Textliche und zeichnerische Festsetzungen

<b>3. Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (Firststrichtung), Nebenanlagen und Garagen</b> (§ 9 (1) Nr. 2 u. 4 BauGB und §§ 12, 14 u. §23 BauNVO)	<b>4. Verkehrsflächen</b> (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	<b>5.2 Erhaltung von Bäumen</b> 
<b>3.1 Baugrenze</b> (§ 23 (3) BauNVO)	<b>4.1 Öffentliche Verkehrsfläche</b> 	<b>5.3</b> Der Uferbereich des Kaltbachs ist in einer Mindestbreite von 3 m von baulichen Anlagen freizuhalten. Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten. Neophytenbestände (Japanknöterich) sind zu entfernen.
<b>3.2 Baulinie</b> (§ 23 (2) BauNVO)	<b>4.2 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung</b> 	<b>6. Regelungen für die Stadterhaltung</b> §172 (1) BauGB
<b>3.3 Überbaubare Grundstücksfläche</b> Nichtüberbaubare Grundstücksfläche	<b>4.2.1 Zweckbestimmung "Fußgängerbereich"</b> 	<b>6.1</b> Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (§172 (1) Nr. 1 BauGB)
<b>3.4 Ausrichtung der Gebäude, Stellung der baulichen Anlagen nur in Pfeilrichtung zulässig. Bei Gebäuden mit geneigtem Dach gleichzeitig die Hauptfirststrichtung.</b>	<b>4.2.2 Zweckbestimmung "Parkplatz"</b> 	<b>7. Bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässige Nutzung</b> (§ 9 (2) BauGB)
keine Vorgabe der Richtung, freie Wahl zulässig.	<b>4.3 Anschluss an die öffentl. Verkehrsfläche (Zu- und Abfahrt für Parkdecks bzw. Tiefgaragen). Weitere Zufahrten sind zulässig.</b> 	<b>7.1</b> Auf der gekennzeichneten Teilfläche des "MI 1.1 - Gebietes" ist bis zur Nutzung der Fläche nach §6 BauNVO eine öffentl. Grünfläche zulässig, mit Zweckbestimmung: "Parkanlage mit temporärer Gastronomie"
<b>3.5 Stellplätze</b>	<b>4.4 Straßenbegrenzungslinie, soweit sie nicht mit Baulinien und Baugrenzen zusammenfällt.</b> 	<b>8. Fläche für die Abfallbeseitigung</b> (§ 9 (1), Nr. 14 BauGB)
<b>3.6 Fläche für Nebenanlagen nach §14 BauGB</b>	<b>5. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen</b> (§9(1) Nr. 25 a u. b BauGB)	<b>8.1</b> Fläche für die Abfallbeseitigung Zweckbestimmung "Aufstellplatz für Hausmüllsammelcontainer"
	<b>5.1 Anpflanzen von Bäumen I u. II Ordnung</b> 	<b>9. Nachrichtliche Übernahmen</b> (§ 9 (6) BauGB)
		<b>9.1</b> Kaltbach

## Teil B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

### 1. Sicherung des städtebaulichen Gesamtbildes

- 1.1 Neubauten, Umbauten und Modernisierungsmaßnahmen müssen sich in die Umgebungsbebauung einfügen.
- 1.2 Um überprüfen zu können, ob ein Bauvorhaben diesen Ansprüchen genügt, sind Angaben in den Bauunterlagen über die direkt angrenzende Nachbarbebauung bzw. Nachbargrundstücke erforderlich (z.B. Straßenansichten mit Maßangaben oder Fotos).
- 1.3 Ein Bauvorhaben fügt sich im Sinne der Ziff. 1.1 in die Umgebungsbebauung dann ein, wenn die Dachform, die Dachneigung, die Trauf- und Firsthöhe, die Gliederung der Fassade (einschl. ihrer Öffnungen), das verwendete Material und die Farbgebung mit der Umgebungsbebauung abgestimmt ist.
- 1.4 **Ausnahmeregelung**  
Die Trauf- und Firsthöhe wird im Grundsatz durch die planungsrechtliche Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.
- 1.5 Als Umgebungsbebauung gilt:  
  
Der Bereich, der von einem Bau- und Kulturdenkmal architektonisch beherrscht wird, oder dessen Bebauung für die Wirkung des Denkmals einschließlich seiner Wirkung im Straßen oder Platzbild von Bedeutung sein kann.
- 1.6 Wenn das nicht zutrifft, die an das Baugrundstück angrenzende straßenseitige Nachbarbebauung, sowie die auf der anderen Straßenseite dem Bauvorhaben gegenüberliegende Bebauung.

### 2. Bestimmungen über die Einzelheiten der Baugestaltung

#### 2.1 Dachform, Dachneigung

Im Sanierungsgebiet, an der öffentl. Verkehrsfläche, sind nur Satteldächer zulässig.  
Bei eingeschossigen Bauwerken im Blockhof sind auch Flachdächer zulässig.

Außerhalb des Sanierungsgebiets sind nur Satteldächer, Neigung bis 38 Grad zulässig. Für eingeschossige Bauwerke sind auch Flachdächer zulässig.

#### 2.2 Ausnahmeregelung

Die Dachneigung ergibt sich im Sanierungsgebiet bei Neubauten bzw. dem Schließen von Baulücken aus der Umgebungsbebauung.

Bei Ersatzbauten, Gebäudeaufstockungen bzw. Dachausbauten usw. muss die ursprünglich vorh. Dachform- u. Dachneigung gewählt werden.

#### 2.2.1 Führt die Regelung nach Ziff. 2.2 letzter Satz dazu, dass sich nach der durchgeführten Maßnahme das Bauvorhaben nicht mehr in die Umgebungsbebauung einfügt, sind Abweichungen zulässig.

#### 2.3 Ausnahmeregelung für die Gebiete MI 1.1 und MI 2.1

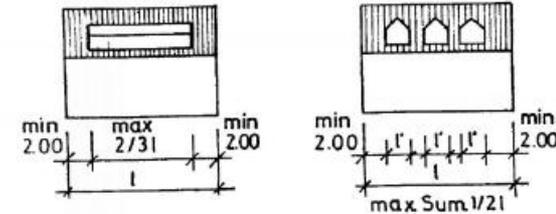
In den Gebieten sind Sattel- und Pultdächer zulässig. Das Gleiche gilt für Flachdächer, auf Teilflächen der Gebäude, z.B. zur Nutzung als Dachterrassen.

Im Gebiet 1.1, am "Unteren Bongert" sind auch Walmdächer zulässig.

#### 2.4 Dachanschlüsse benachbarter Gebäude müssen auf gleicher Höhe erfolgen, oder die in der Skizze angegebenen Maße einhalten (s. Skizze).

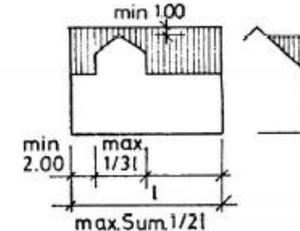


#### 2.5 Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35 Grad zulässig, wenn sie die in der Skizze dargestellten Abmessungen einhalten.



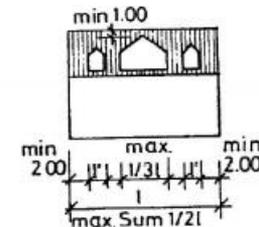
#### 2.6 Vorbauten (Zwerggiebel)

Vorbauten sind gestattet, wenn sie erkerförmig mit der Hausfassade in Verbindung stehen und die in der Skizze angegebenen Abmessungen eingehalten werden.



#### 2.7 Ausnahmeregelung

Werden Zwerggiebel als sogenannte "Nassauer Giebel" angelegt, ist ihre Verbindung zur Fassadenfläche nicht erforderlich (s. Skizze).



## Teil B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

### 2.8 Zulässige Farbgebung und Gestaltung der Dacheindeckung

Zulässig sind Naturschiefer, Kunstschiefer und Dachpfannen, sowie der damit im Erscheinungsbild vergleichbaren Materialien, in den Farben "Graphit" (RAL 9011, 7024, 7026) oder "Schieferblau" (RAL 7031) sowie "Dunkelbraun" (RAL 8028), oder diesen Farbtönen vergleichbar.  
Flachdächer sind zu begrünen und/oder als Dachterrassen anzulegen.

#### 2.8.1 Ausnahmeregelung für die Gebiete MI 1.1 und MI 2.1

In den Gebieten ist die Dacheindeckung auch mit Metallblechen und Glas zulässig.

### 2.9 Fassadengliederung

Die Fassade ist durch Fassadenöffnungen (Fenster, etc.) vertikal zu gliedern. Die Öffnungen sind axial anzuordnen



### 2.10 Fassadenflächen (Material)

Die geschlossenen Fassadenflächen sind zu verputzen. Zulässig ist nur Kalkzementputz in geglätteter Ausführung, oder diesem Erscheinungsbild ähnliche Putzformen. Vorhandene Naturschieferverkleidungen sind zu erhalten bzw. bei Verlust durch Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen zu ersetzen.

### 2.11 Ausnahmeregelung bei Umbau-, Anbau- und Modernisierungsmaßnahmen

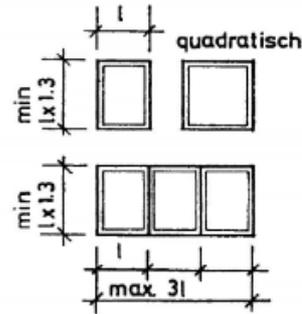
Klinkermauerwerk ist zulässig, wenn das betreffende Bauwerk selbst aus sichtbarem Klinkermauerwerk besteht.

### 2.12 Farbgebung der Fassadenflächen

Zulässig sind alle "Erdfarben" in Pastelltönen. Weiß ist nur als "gebrochener Farbton" zulässig.

### 2.13 Fenster

Für Fenster sind "stehende Formate" und quadratische Formate zulässig. Die Höhe der Fenster bei "stehenden Formaten" muss dabei mind. das 1,3 fache der Breite betragen. Eine Gliederung der Fenster ist zulässig.



2.14 Werden alte Fenster ersetzt, ist die ursprüngliche, zur harmonischen Gebäudegestalt gehörende Fensterteilung (Sprossen, Flügel, Klappläden, etc.) bei den neuen Fenstern zu übernehmen. Vorhandene Klappläden sind zu erhalten.

2.15 Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Sie sind mind. alle 3.00m max. alle 5.00m zu gliedern (z.B. durch Stützen). Die Gliederung muss auf die Gesamtfassade abgestimmt werden.

## 3. Werbeanlage

3.1 Das Anbringen von Anlagen für die Außenwerbung (Werbeanlagen) ist genehmigungspflichtig (§ 88 (1) Nr. 1, LBauO).

3.2 Werbeanlagen müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung, den Bauwerken unterordnen. Sie dürfen wesentl. Bauglieder nicht überdecken.

3.3 Werbeanlagen sind unterhalb der Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses anzubringen. Sie sind nicht gestattet an: Einfriedungen, Türen, Tore, Dächern und über dem Dach.

3.4 Schriften sind mit auf die Wandfläche aufgesetzten Buchstaben aus Metall, Kunststoff oder Holz auszuführen, oder als Sgraffito bzw. aufgemalter Schrift. Aufgemalte Schrift kann auch auf Tafeln ausgeführt werden. Der konstruktive Abstand darf max. 5 cm betragen.

3.5 Leuchtschilder (z.B. Transparente) an Wandflächen sind nicht zulässig. Auslegetransparente (Auslegeschilder) sind bis zu einer Größe von 0,8qm zulässig.

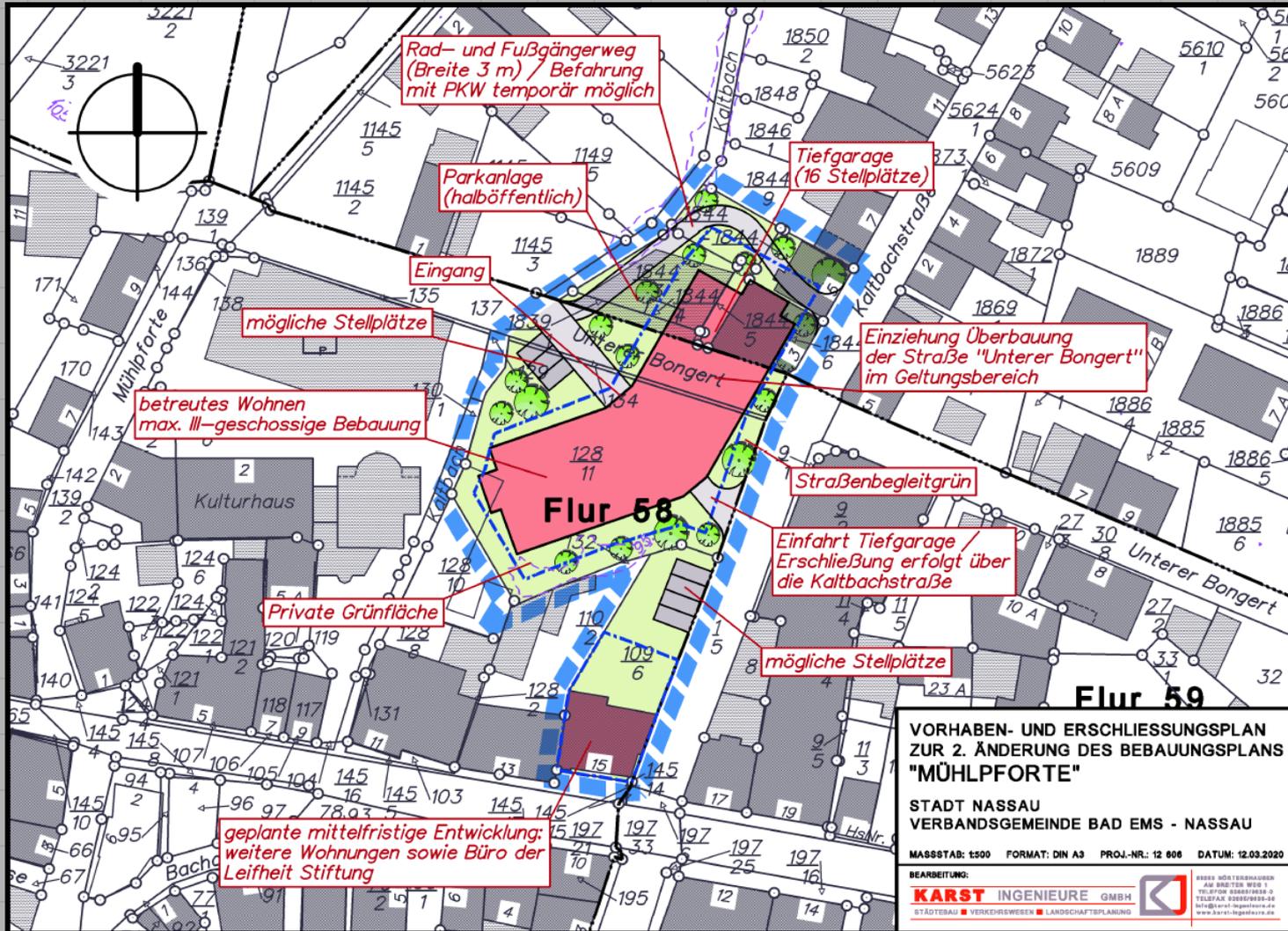
## 4. Ausnahmeregelungen

Für das von der Stadt Nassau errichtete "Kulturhaus" und das Sondergebiet "Parkdeck" gelten die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nicht.

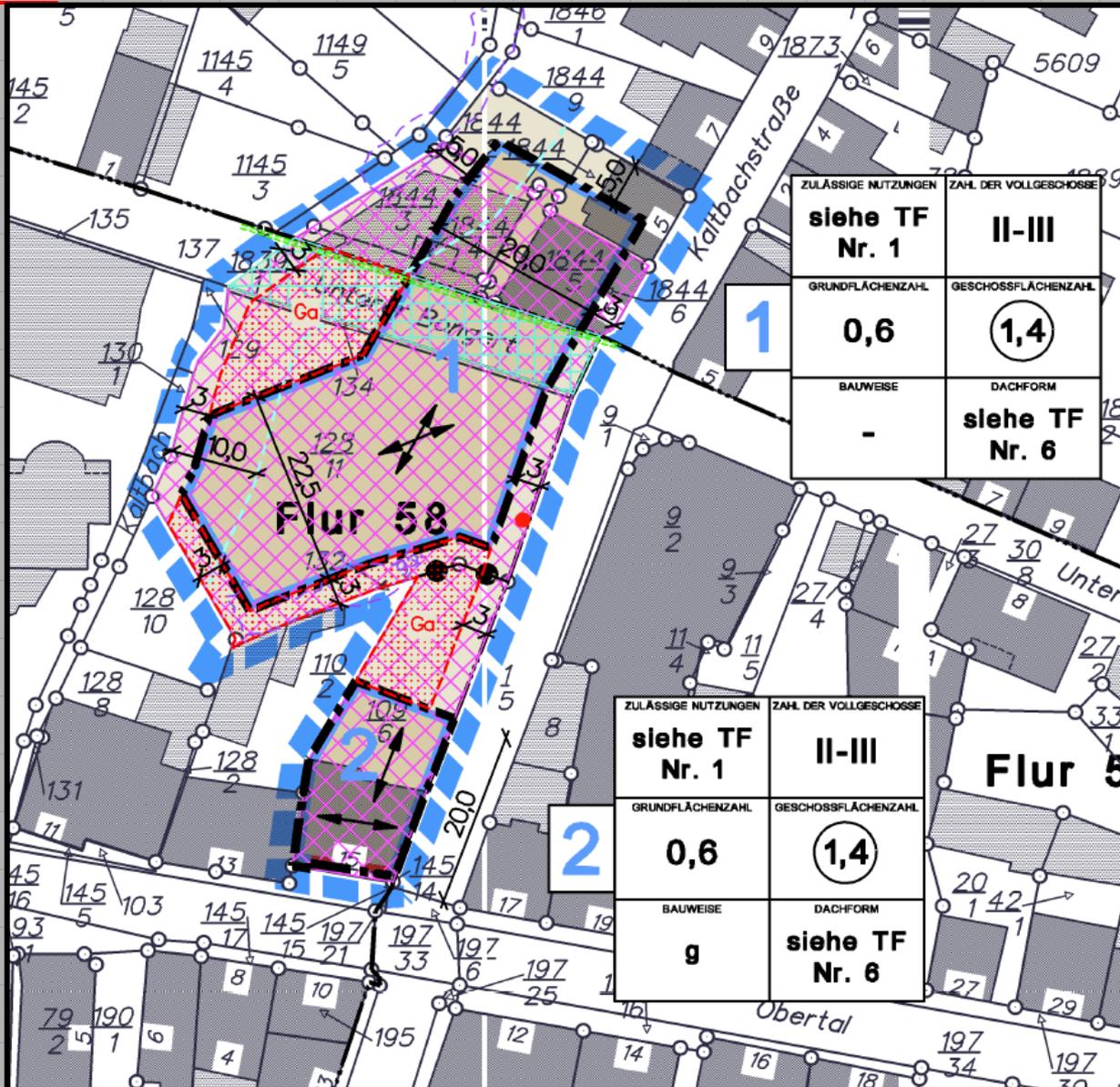
Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



# VEP zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Mühlpforte“ - Offenlage



# VBP zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Mühlpforte“ - Offenlage



## 1 VORHABEN (§ 12 BauGB)

*Im Plangebiet sind bauliche Haupt- und Nebenanlagen zulässig, die dem Nutzungszweck „Betreutes Wohnen / Allgemeines Wohnen“ entsprechen. Ebenfalls sind Büro- und Dienstleistungsnutzungen zulässig.*

*Die bauliche und sonstige Nutzung der Fläche darf im gesamten Plangebiet den Störgrad eines Mischgebietes im Sinne des § 6 BauNVO nicht überschreiten. Demnach darf die Nutzung das Wohnen nicht wesentlich stören.*

*Darüber hinaus sind im Plangebiet mischgebietstypische Nutzungen gemäß § 6 (2) Ziffern 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig (Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB).*

*Ebenfalls sind den Hauptnutzungen dienende untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) zulässig. Eine Tiefgarage ist im Plangebiet zulässig.*

## **2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

### **2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO)**

*Die Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,6*

*Die Überschreitungsmöglichkeit des § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist auf eine max. Grundstücksgesamtversiegelung von 70 % begrenzt.*

### **2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 2 BauNVO)**

*Die Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,4*

### **2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziffer 3 BauNVO)**

*Die Zahl der Vollgeschosse wird mit mind. II und max. III festgesetzt.*

## 2.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziffer 4 BauNVO)

*Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung wie folgt festgesetzt:*

*I. Geneigte Dächer mit einer Dachneigung 25° bis 38° (Satteldach):*

*Die Höhe baulicher Anlagen wird wie folgt festgesetzt:*

- *Die zulässige Firsthöhe beträgt maximal 14,00 m*

*II. Dächer mit einer Neigung von 0° bis 20° (z.B. Flachdach, Pultdach)*

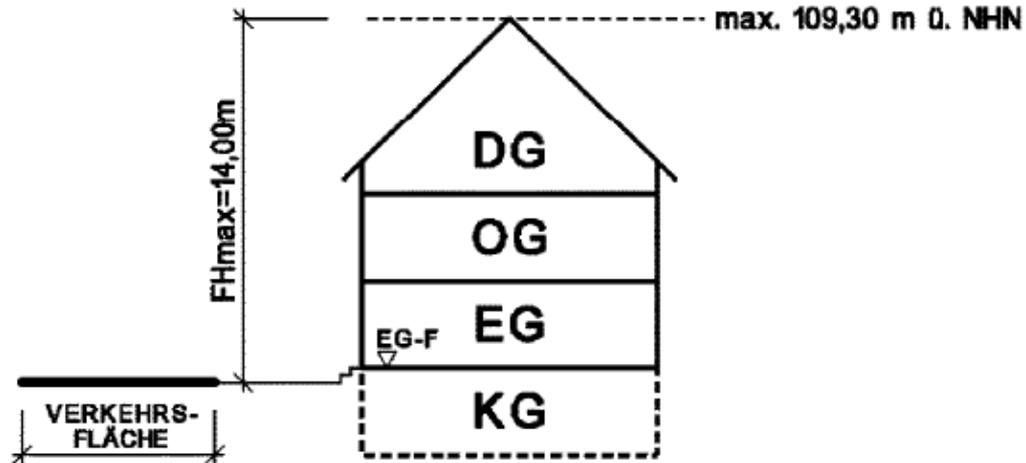
*Die Höhe baulicher Anlagen wird wie folgt festgesetzt:*

- *Die zulässige Gebäudehöhe beträgt maximal 11,00 m*

*In beiden Fällen I. und II. darf eine absolute NN-Höhe von 109,30 m nicht überschritten werden.*

# Textfestsetzungen – Stand: §§ 3(2), 4(2) BauGB

## GENEIGTE DÄCHER MIT EINER DACHNEIGUNG $> 25^\circ$



## FLACHDACH BZW. GENEIGTE DÄCHER MIT EINER DACHNEIGUNG $< 20^\circ$

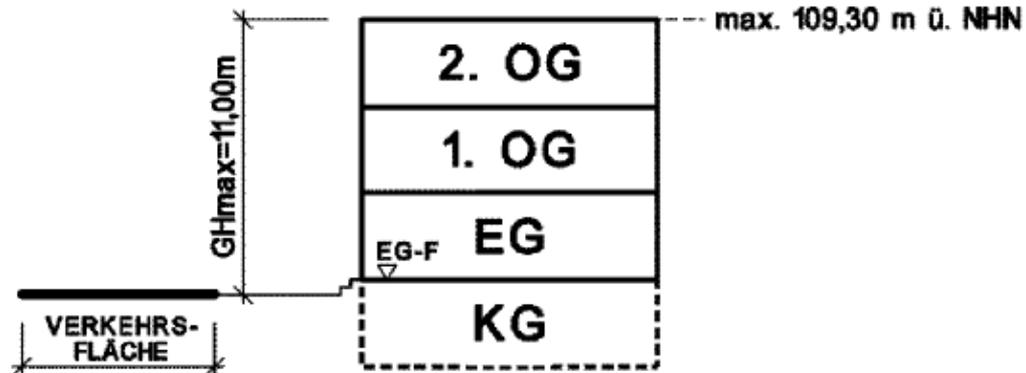


Abb.: Systemskizze zur Höhenentwicklung

# Textfestsetzungen – Stand: §§ 3(2), 4(2) BauGB

## **Es gelten folgende Maßbezugspunkte:**

*Die Höhen werden jeweils zwischen dem oberen und unteren Maßbezugspunkt gemessen.*

*Der obere Maßbezugspunkt wird wie folgt gemessen:*

- *Firsthöhe am Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First)*
- *Gebäudehöhe als höchster Punkt der Gebäudehülle (in der Regel Höhe der Attika ohne Berücksichtigung technischer Aufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen oder Antennen)*

*Als unterer Maßbezugspunkt gilt für den **Ordnungsbereich 1** der zeichnerisch in der Planurkunde eingetragene Maßbezugspunkt mit einer Höhe von 95,302 ü. NHN (Oberkante Kanaldeckel).*

*Als unterer Maßbezugspunkt gilt für den **Ordnungsbereich 2** die höchste an das Flurstück 109/6 angrenzende erschließende öffentliche Verkehrsfläche.*

## 3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB)

*Ordnungsbereich 2: Geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO.*

## 4 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB)

*Siehe Einzeichnungen im Plan:*

- (  ) festgesetzte Firstrichtung / Hauptgebäuderichtung
- (  ) wählbare Firstrichtung / Hauptgebäuderichtung

## 5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND CARPORTS (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

*Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.*

## 6 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziffer 1 und § 88 (6) LBauO)

### *Ordnungsbereich 1:*

#### **DACHFORM, DACHNEIGUNG**

*Zulässig sind Dächer mit einer Neigung bis maximal 38°.*

*Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und -neigung frei.*

#### **DACHAUFBAUTEN / DACHGAUBEN**

*Dachaufbauten / Dachgauben sind bei Gebäuden mit III Vollgeschossen nicht zulässig.*

#### **ZULÄSSIGE FARBGEBUNG UND GESTALTUNG DER DACH- EINDECKUNG**

*Zulässig sind Naturschiefer, Kunstschiefer und Dachpfannen, sowie der damit im Erscheinungsbild vergleichbaren Materialien, in den Farben „Graphit“ (RAL 9011, 7024, 7026) oder „Schieferblau“ (RAL 7031) sowie „Dunkelbraun“ (RAL 8028) oder diesen Farbtönen vergleichbar.*

*Flachdächer sind zu begrünen und/oder als Dachterrassen anzulegen.*

*Dacheindeckungen sind ausnahmsweise auch mit Metallblechen und Glas zulässig.*

#### **FENSTER**

*Für Fenster sind „stehende Formate“ und quadratische Formate zulässig. Die Höhe der Fenster bei „stehenden Formaten“ muss dabei mindestens das 1,3fache der Breite betragen. Eine Gliederung der Fenster ist zulässig.*

## **Ordnungsbereich 2:**

*Es gelten die bauordnungsrechtlich-gestalterischen Festsetzungen der Ziffern 1 und 2 des Bebauungsplans Nr. 6 „Mühlpforte“ in der Fassung der 1. Änderung.*

## 7 WERBEANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 1 und (6) LBauO)

*Ordnungsbereiche 1 und 2:*

*Es gelten die bauordnungsrechtlich-gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6 „Mühlpforte“ in der Fassung der 1. Änderung.*

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

