

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet festgesetzt.
- Zulässig sind darin Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

- Zum Maß der baulichen Nutzung werden eine zulässige GRZ von 0,6 sowie eine GFZ von 1,3 jeweils als Höchstmaß festgesetzt. Maßgebend für die Grundflächen ist die mit Planzeichen Mischgebiet gekennzeichnete Baufläche. Eine Überschreitung der vorgenannten Obergrenzen ist gem. § 17 Abs. 2 BauNVO zulässig.  
Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die in den Gebietsteilen durch Anlagen nach § 14 BauNVO beanspruchten Flächen sowie Stellplätze und Garagen mit ihren jeweiligen Zufahrten (§ 12 BauNVO) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO mitzurechnen. Eine Überschreitung der nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Grundflächen ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zulässig. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen gemäß § 21a BauNVO unberücksichtigt.
- Hinsichtlich der Höhenentwicklung wird das Maß der baulichen Nutzung im nördlichen Gebietsteil über die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse von III bzw. im südlichen Teil lediglich über eine Firsthöhe (FH) geregelt. Als Firsthöhe ist das Abstandsmaß zwischen dem festgesetzten unteren Bezugspunkt Normalnull (gem. § 18 BauNVO) bis zum oberen Abschluss der Dachfläche (First) bzw. zur Oberkante einer Attika (Flachdach) zu verstehen.  
Festgesetzt werden im MI nördlich eine FH von 342,5 m üNN sowie im südlichen Gebietsteil eine FH von 327 m üNN, jeweils als Höchstmaß. In Verbindung mit § 9 Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO wird als unterer Bezugspunkt für die Lage der jeweiligen maximalen Firsthöhen für alle Gebietsteile der Normalnullpunkt von 0,00 m üNN festgesetzt.
- Die Unterteilung des Gebiets MI erfolgt per Planzeichen "Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung" und nimmt Bezug auf die unterschiedlich festgesetzten NN-Höhen.

### 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

- Innerhalb des Gebietes wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Dementsprechend darf auf die Grundstücksgrenzen gebaut werden.
- Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen (sog. Baufenster) gemäß Planeinschrieb.

**4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. §§ 12, 14 Abs. 1 und 21 a BauNVO)**

- Außerhalb der durch Planzeichen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind lediglich Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO (technische Nebenanlagen) zulässig.
- Stellplätze und Zufahrten (i.S. des § 12 Abs. 1 BauNVO) sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch Garagen bzw. Carports.

**5. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Zur Führung eines unterirdischen Schmutzwassersammlers (DN 500) wird ein Leitungsrecht zugunsten des Ver- bzw. Entsorgungsträgers festgesetzt. Der exakte Leitungsverlauf ist vor Beginn der Baumaßnahmen zu überprüfen.

**6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

- Im nördlichen Gebietsteil MI wird ein Satteldach mit einer Neigung von 45-55° festgesetzt. Der südliche, dem Rhein zugewandte Teil (s. Signatur im Planteil) ist von der Regelung ausgenommen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO). Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer sind als intensive oder extensive Gründächer auszubilden. Zur hydraulischen Entlastung der öffentlichen Abwassersysteme sind Maßnahmen zur Rückhaltung und gedrosselten Einleitung des Niederschlagswassers in die (Regen-)Wasserkanalisation nach DWA A117 vorzusehen (z.B. Zisternen). Die Verpflichtung hierfür entfällt nur dann, wenn durch Nachweis eine technische oder wirtschaftliche Machbarkeit dem Vorhabenträger nicht zugemutet werden kann.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das Anbringen von Warenautomaten nicht zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und auf eine Anbringung/ Aufstellung pro Gewerbeinheit beschränkt (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO).
- Im Bereich von Grundstückszufahrten entlang öffentlicher Straßen und Wege (L 161 nördlich) sind Einfriedungen unzulässig.
- Zufahrten und Zuwegungen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Es können z.B. verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für bauliche Anlagen benötigt werden, mit bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).
- In Verbindung mit § 37 Abs. 1 LBO wird die Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO).

Küssaberg, den .....2020

Manfred Weber  
Bürgermeister