

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BBauG)

### 1. Maß der baulichen Nutzung

1.1. In den Gebieten MK<sub>1</sub>, MK<sub>2</sub> ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung entsprechend § 17 (10) BauNVO festgelegt.

1.2. In den Gebieten MI<sub>2</sub>, MI<sub>3</sub> ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung entsprechend § 17 (9) BauNVO festgelegt.

### 2. Bauweise

2.1. In den mit a<sub>1</sub> gekennzeichneten Gebieten ist geschlossene Bauweise festgesetzt.

### 3. Geh-, Fahr-, Leitungsrecht

3.1. Auf den mit gr<sub>1</sub> gekennzeichneten Flächen besteht ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit im Erdgeschoss.

### 4. Pflanzzwang

4.1. Auf den mit pz<sub>1</sub> gekennzeichneten Flächen sind großkronige Laubbäume heimischer Arten zu pflanzen und zu unterhalten.

### 5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

5.1. Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen der B 32 bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen. Auf diesen Flächen dürfen Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, nicht zugelassen werden.

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 111 LBO i.V. mit § 9 (4) BBauG)

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1. Die Dachneigung ist durch Planeinschrieb festgesetzt. Abweichungen bis zu 5 Grad sind zulässig.

1.2. Für die Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Materialien vorgeschrieben. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn das Stadtbild dadurch nicht beeinträchtigt wird.

1.3. Dachgauben sind zulässig, wenn sie von den Giebelseiten mindestens 1 m Abstand halten. Sie sind als Einzelgauben auszubilden und dürfen in der Addition die halbe Gebäudelänge nicht überschreiten.

1.4. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn das Stadtbild dadurch nicht beeinträchtigt wird.

1.5. Die Fassaden eines jeden Gebäudes sind im Hinblick auf Farbe und Material einheitlich zu gestalten. Eine Differenzierung ist nur im Erdgeschoss möglich, soll sich jedoch an die Gestaltung der Obergeschosse anpassen.

1.6. Das Herstellen oder Verkleiden von Außenfronten, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind, mit Metall, poliertem/geschliffenem Werkstein und Marmor, glasierten Keramik- und Glasplatten, Kunststoffen sowie Beton ist nicht zulässig. Statische und konstruktive Elemente und sonstige kleinflächige Fassadenteile sind hiervon ausgenommen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn aus städtebaulichen Gründen die Betonung eines Einzelkörpers erforderlich oder wünschbar ist.

1.7. Die farbliche Gestaltung der Fassaden ist auf die umgebende Bebauung abzustimmen.

1.8. Fassadenflächen und deren Öffnungen haben auf die Proportionen der vorhandenen Bebauung Rücksicht zu nehmen. Die Fensteröffnungen sollen stehende Formate haben, horizontale Fenster- und Brüstungsbänder sind zu vermeiden. Fassadenöffnungen im Erdgeschoß sind hiervon ausgenommen, sollen jedoch durch Unterteilungen und Gliederungen auf die übrige Fassade abgestimmt sein.

## III. HINWEISE

1. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird im Genehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde festgelegt.

2. Entsprechend den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 20) ist die Entdeckung von Fundstellen bei Erdarbeiten sofort dem Landesdenkmalamt anzuzeigen.

3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Burladingen Ortsmitte".