

Bebauungsplan „Bahnhofstraße – Bachstraße“, 1. Änderung

Schriftliche Festsetzungen (Textteil)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb der überbaubaren Fläche des besonderen Wohngebietes (WB 2) sind Wohngebäude, Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen gemäß § 4 a Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Maß der Baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgelegt. Die in der Nutzungsschablone dargestellte Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) im Plangebiet WB 2 kann ausnahmsweise um 0,2 überschritten werden, um bei der beabsichtigten Nutzung als „betreutes Wohnen“ die besondere städtebauliche und architektonische Charakteristik der Innerortslage darstellen zu können.

Grundlage für diese Regelung ist § 17 Abs. 2 und 3 BauNVO.

Die o.g. Überschreitung ist zulässig, weil

1. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
2. dadurch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden,
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

1.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe wird im WB 2 auf 9,00 Meter über Erdgeschossrohfußboden festgelegt.

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe wird definiert über das mittlere Höhenniveau der Bahnhofstraße und darf maximal 0,80 m betragen.

1.4 Bauweise

Im Bereich WB 2 wird die Grenzbebauung entsprechend der festgesetzten Baugrenze zugelassen.

2. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung

2.1 Dachgestaltung

Die Dachform wird freigestellt.

2.2 Einfriedigungen

Im Bereich WB 2 sind tote Einfriedigungen bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 Meter zulässig.

2.3 Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Fläche anzuordnen. Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

2.4 Anzahl der notwendigen Stellplätze

Für den Bereich WB 2 (betreutes Wohnen) wird der Bedarf auf 0,25 Stellplätze je Wohneinheit festgelegt.

2.5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Kronau, den

Frank Burkard, Bürgermeister