

# Text (Teil B)

## 1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

Die im Mischgebiet gem. § 6 BauNVO zulässigen Tankstellen sowie ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten i.S. § 4a (3) Nr. 2 BauGB sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

Die festgesetzten max. zulässigen Firsthöhen beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt. Für das festgesetzte Kulturdenkmal gilt keine Höhenbegrenzung.

In der abweichenden Bauweise sind Einzelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Länge der jeweils festgesetzten Bauzonen zulässig.

## 2. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 6 BauGB

In den MI 1 - Gebieten sind Wohnungen im Erdgeschoss nur auf max. 50 % der festgesetzten Grundfläche zulässig gem. § 16 (5) BauNVO.

In dem MI 2 - Gebiet sind max. 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

## 3. Garagen und Nebengebäude sowie Zufahrten gem. § 9 (1) 4 und 11 BauGB

Die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports ist innerhalb eines 3 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig gem. § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO.

## 4. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 b BauGB

Alle festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

## 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken (Stellplätze, Wege) sind wasserdurchlässig herzustellen.

## 6. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 84 LBO

In den MI 1 - Gebieten sind die Dächer mit einer Neigung von max. 25° auszuführen. Flach- Pult- und Sheddächer sind zulässig.

In allen MI - Gebieten sind glänzende und spiegelnde Dach- und Fassadenmaterialien nicht zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung in nicht spiegelnden Materialien, grellen Farben oder selbstleuchtend und nur bis zur Traufhöhe des zugehörigen Gebäudes zulässig.

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

# Hinweise

Zur Einhaltung der Bestimmungen des § 44 BNatSchG ist der Abriss bzw. Umbau vorhandener Gebäude artenschutzfachlich zu begleiten. Nach artenschutzfachlicher Überprüfung sind ggf. Bauzeitenregelungen einzuhalten und Ersatzquartiere für Fledermäuse und / oder ge-

bäudebewohnende Vogelarten entsprechend des vorgefundenen Bestandes im Plangebiet nachzuweisen.

Die Beseitigung von Gehölzen sowie das Fällen von Bäumen dürfen gemäß § 39 (5) BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 29. Februar durchgeführt werden.

Gemeinde Grabau, Bebauungsplan Nr. 6  
Auslegungsexemplar gem. § 3 (2) BauGB, GV 29.10.2018



**stolzenberg@planlabor.de**