

Stadt BAD MARIENBERG / Ww.

TEXT als Festsetzung für den Bebauungsplan " JAHNSTRASSE 2 - Planänderung " Erstellung
der Stadt BAD MARIENBERG.

Bad Marienberg

21 JULI 1997

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung:

- 1.1 Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO
- 1.2 Sondergebiet " SO - Großflächiger Einzelhandel " gemäß § 11 BauNVO

2. Ausnahmen:

Im GE- Gebiet werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten und Einzelhandelsgeschäfte gemäß § 8 Abs. 2 Ziff. 2 + 4 und § 8 Abs. 3 Ziff. 2 + 3 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die im Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehenden Ausstellungen oder Handelstätigkeiten sind von der Ausschließung nicht betroffen.

3. Maß der baulichen Nutzung:

		GE	SO
Grundflächenzahl	GRZ	0,5	0,8
Geschoßflächenzahl	GFZ	1,5	-
Baumassenzahl	BMZ	9,0	-
Geschoßfläche	GFL	-	max. 2.000 m ²

Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO bleiben die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl (GFZ) und der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt.

4. Bauweise:

- GE - Abweichende Bauweise
SO - Abweichende Bauweise

Es wird eine " Abweichende Bauweise " gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Sie wird definiert als offene Bauweise mit beidseitigem Grenzabstand für Gebäude bis 100,00 m Gesamtlänge.

5. Garagen:

Garagen müssen einen Mindestabstand von 5,00 m zur Straßengrenzlinie einhalten.

6. Nebenanlagen:

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

1. Baugestaltung:

- | | |
|----------------|--|
| Dachform | - Satteldach, Pultdach, Sheddach, Flachdach, Walmdach |
| Dachneigung | - 0° - 30° |
| Dacheindeckung | - dunkles Material, mit Ausnahme bei Flachdächern, keine graufarbenen Welldachplatten. |

Fassaden

- in überwiegend hellen Farbtönen, Putz, Verblend- oder Klinkermauerwerk, teilweise Verschieferung, Verschalung oder Sichtbeton.

2. Gebäudehöhen: GE + SO - Gebiet

Firsthöhe FH - max. 20,00 m bei Satteldächern, gemessen vom geländemäßig tiefstgelegenen Punkt bis zur Firstlinie bei Dachneigungen $DN > 20^\circ$,
max. 15,00 m bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern $DN \leq 20^\circ$.

3. Einfriedigungen:

Einfriedigungen sind straßenseitig als offen wirkende Zäune aus Drahtgeflecht, Eisengitterkonstruktion oder Holzzäunen von max. 2,00 m Höhe auszuführen. Auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind neben Zäunen auch lebende Hecken bis 2,00 m Höhe zulässig. Geschlossene Mauern, Holz- oder Betonwände sind als Einfriedigung nicht gestattet.

Entlang der geplanten straßenseitigen Pflanzungsflächen sind die Einfriedigungen so anzuordnen, daß die Pflanzungen zur Straße hin offen sind. Durchfahrten zu den Betriebsgrundstücken sind gestattet.

Einfriedigungen zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken oder Wirtschaftswegen müssen 0,50 m von der Grenze zurückbleiben.

4. Böschungen, Stützmauern:

Erforderlich werdende Abböschungen der Baugrundstücke zu Verkehrsflächen als Abgrabungen oder Aufschüttungen sind mit einer Neigung von 1:2 anzulegen. Diese Höhenanpassungen sind von den Grundstückseigentümern zu dulden. Die davon betroffenen Flächen sind keine öffentlichen Verkehrsflächen und verbleiben in privatem Eigentum.

Entlang der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen dürfen keine Stützmauern zur Absicherung von Geländehöhenunterschieden errichtet werden.

5. Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind nur für Eigenleistungen zulässig.

6. Landespflege:

Die Erhaltung vorhandener Bäume und Strauchpflanzungen sowie das Anpflanzen von Gehölzen und Sträuchern sind durch die in den Bebauungsplan eingetragenen Festsetzungen zur Landespflege bestimmt.

7. Bodenfunde:

Es besteht Meldepflicht für historische Bodenfunde beim Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, Koblenz. Die örtlich eingesetzten Baufirmen im öffentlichen und privaten Bereich sind über diese Meldepflicht zu belehren und der Baubeginn ist dem Landesamt für Denkmalpflege rechtzeitig anzuzeigen.

bearbeitet:

im Oktober 1996

Ingenieurbüro für Bauleitplanung
Erschließung und Verkehrstechnik

DIPL. - ING. ERNST R O E D E L

Auf der Haide 13 / Tel.02624 / 7517
5 6 2 0 3 HÖHR-GRENZHAUSEN