

B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Kerngebiet

(1) Wohnungen sind im Kerngebiet allgemein zulässig.

(2) Tankstellen sind im Kerngebiet nicht zulässig.

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten zugelassen werden, wenn sie sich nur im Erdgeschoss befinden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 2 und Abs. 7 Nr. 2 BauNVO)

1.2 Mischgebiet

(1) Einzelhandelsbetriebe können ausnahmsweise im Mischgebiet zugelassen werden.

(2) Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind im Mischgebiet nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl im Kerngebiet

(1) Die Grundflächenzahl im Kerngebiet kann ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

(2) Die Überschreitung ist zulässig, sofern auf 10% des Baugrundstücks die Dachfläche eine Dachbegrünung erhält und die Geschossfläche des Erdgeschosses ausschließlich einer gewerblichen Nutzung dient.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 6 BauNVO)

2.2 Grundflächenzahl im Mischgebiet

(1) Die Grundflächenzahl im Mischgebiet kann ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

(2) Die Überschreitung ist nur für die Sanierung, Umnutzung und Erhaltung bestehender Gebäude zulässig, sofern die nicht überbauten Flächen unversiegelt bleiben.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 6 BauNVO)

2.3 Zahl der Vollgeschosse

(1) Bei einer festgesetzten zwingenden Vollgeschossigkeit kann ausnahmsweise im Dachgeschoss ein weiteres Vollgeschoss entstehen.

(2) Die Überschreitung ist nur für Wohnnutzung zulässig, sofern die festgesetzte Traufhöhe eingehalten wird.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 6 BauNVO)

2.4 Traufhöhe

(1) Der Bezugspunkt für die Traufhöhe der Gebäude ist die Höhe über der angrenzenden Verkehrsfläche. Die Traufe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante des sichtbaren Daches.

(2) Die im Bestand vorhandene Traufhöhe in den Bereichen mit der Kennzeichnung TH1 (Wasserstraße, Kirchstraße, Lange Straße) ist zwingend einzuhalten. Ausnahmsweise dürfen Traufhöhen von niedrigeren Gebäudeteilen an die Traufhöhe der angrenzenden Gebäude angeglichen werden.

(3) In den Bereichen mit der Kennzeichnung TH2 gilt eine Traufhöhe von 6,00 m als Höchstmaß.
(§ 9 Abs. 3 i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 6 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.5 Ausnahmeregel Traufhöhe

(1) Die Traufhöhe darf im Bereich der Scheunenstraße für die Sanierung und Umnutzung bestehender Gebäude überschritten werden.

(2) Die Überschreitung ist bis zur Höhe der im Bestand vorhandenen Höhe der Traufe zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 6 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

3.1 Abweichende Bauweise

(1) In den mit "a1" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist die geschlossene Bauweise zulässig. Bei dieser abweichenden Bauweise darf allerdings nur an eine Grundstücksgrenze gebaut werden. Für den Abstand zur jeweils anderen seitlichen Grundstücksgrenze gelten die Abstandsbestimmungen der NBauO.

(2) In den mit "a2" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist die geschlossene Bauweise zulässig. Bei dieser abweichenden Bauweise darf an beide seitlichen Grundstücksgrenzen gebaut werden. Wird nicht auf die Grenzen gebaut, gelten die Abstandsbestimmung der NBauO.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

3.2 Baulinien

(1) Ein Vortreten von Gebäudeteilen ist bis zu 0,75 m, ein Zurücktreten bis zu 1,25 m oberhalb des Erdgeschosses im Bereich der Bebauung "Scheunenstraße" ausnahmsweise zulässig.

(2) Das Vor- und Zurücktreten ist zulässig, sofern die Länge der vor- und zurücktretenden Gebäudeteile insgesamt weniger als 1/3 der Fassadenlänge beträgt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB und § 23 Abs. 2 BauNVO)

4. Natur und Landschaft

4.1 Erhaltungsmaßnahmen

Die auf der Straßenverkehrsfläche (Scheunenstraße) vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Verlust gleichartig zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

4.2 Versiegelungsbeschränkung

Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Ausführung zu erstellen. Als wasserdurchlässig gelten Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainagepflaster u.ä.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5. Sonstige Festsetzungen

5.1 Einstellplätze

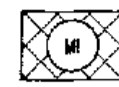
In den Mischgebieten sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

A: Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)



Kerngebiet
(siehe textliche Festsetzung 1.1)
(§ 7 BauNVO)



Mischgebiet
(siehe textliche Festsetzung 1.2 und 5.1)
(§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

0.8

Grundflächenzahl
(siehe textliche Festsetzung 2.1 und 2.2)
(§ 16 und § 19 BauNVO)

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 16 und § 20 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse zwingend
(siehe textliche Festsetzung 2.3)
(§ 16 und § 20 BauNVO)

TH₂

Traufhöhe als Höchstmaß
(siehe textliche Festsetzung 2.4 und 2.5)
(§ 16 und § 18 BauNVO)



Traufhöhe zwingend
(siehe textliche Festsetzung 2.4)
(§ 16 und § 18 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

g

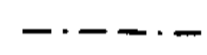
geschlossene Bauweise
(§ 22 (3) BauNVO)

a

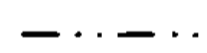
abweichende Bauweise
(siehe textliche Festsetzung 3.1)
(§ 22 (4) BauNVO)

1-2

Index
(siehe textliche Festsetzung 2.4 und 3.1)

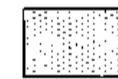


Baugrenze
(§ 23 (1) und (3) BauNVO)



Baulinie
(siehe textliche Festsetzung 3.2)
(§ 23 (1) und (2) BauNVO)

4. Verkehrsfläche

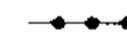


Straßenverkehrsfläche
(siehe textliche Festsetzung 4.1)
(§ 9 (1)11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete
Abgrenzung des Maßes der Nutzung
innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 (3) und 16 (5) BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplan
(§ 9 (7) BauGB)

C: Ortliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Die Ortlichen Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 56 und § 98 BauNVO gelten im Bereich der als geschlossene Bauweise festgesetzten Bauflächen, in denen eine zwingende Zweigeschossigkeit gilt und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 "Scheunenstraße" der Stadt Moringen liegt.

2. Dachneigungen

Es sind nur Dachneigungen von 40° – 50° zulässig. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind untergeordnete Gebäudeteile.

3. Dachfarbe und -material

Für Dächer sind nur naturrote Dachsteine und Dachziegel zulässig. Der Einbau von Dachflächenfenstern und Sonnenenergieanlagen ist zulässig.

4. Dachform

Es sind nur Satteldächer und für Abschlussgebäude an den Blockecken Krüppelwalmdächer zulässig. Dachgauben dürfen insgesamt nicht breiter als die Hälfte der Traufhöhe der jeweiligen Gebäudeseite sein.

5. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen an die Ortlichen Bauvorschriften C2 bis C4 entspricht.

Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 100.000,— DM geahndet werden.