

# BEBAUUNGSPLAN "Industriegebiet II B50/B421", Stadt Kirchberg



## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Ziff. 1 BauGB

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:

GI = "INDUSTRIEGEBIET" nach § 9 BauNVO.

Die Nutzungen im Industriegebiet sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO eingeschränkt. Im Plangebiet sind die folgenden Nutzungen nicht zulässig:

- Kompostierungs- und Biogasanlagen
- ausdehnungsfähige Gewerbe wie Fahrzeughandel (Pkw), Autoclackereien, Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung und Kfz-Reparaturwerkstätten, sofern diese nicht dem Hauptgewerbe untergeordnet sind.

Im Geltungsbereich der Ordnungsziffern 1 und 2 des Bebauungsplans sind die folgenden Nutzungen nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme des Verkaufes in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe und Handwerksbetrieben an der Stelle der Leistung (Fertigverkauf), sofern sich der Verkauf

1. auf Produkte aus der Produktion beschränkt;
2. auf die Größe der Verkaufsfäche des Fabrikverkaufes von maximal 30% der Bruttogrundfläche und 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfäche beschränkt.

Im Geltungsbereich der Ordnungsziffer 3 des Bebauungsplans sind die folgenden Nutzungen zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zeitveränderlichen Sortimentsformen dürfen eine maximale Verkaufsfäche von 800 m<sup>2</sup> (Großfläche) nicht überschreiten. Hierbei werden die rahmenvergitterten Sortimentsformen auf maximal 10% der realisierten Gesamterverkaufsfäche be-grenzt. Daneben ist ein Betrieb des Lebensmittelhandels (Backshop mit Café) mit max. 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfäche zulässig.

- Nutzungs- und Gewerbetypen: Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Tabakwaren, Reformwaren, Getränke
- Gesundheits- und Körperpflege: Drogeriemärkte, Apotheken
- Bücher und Schreibwaren: Schreibwaren, Papierwaren, Zeitschriften
- Büro-, Güter- und Dienstleistungsgüter, Schreibwaren, Blumenverkaufsgeschäfte

(vgl. auch "Kirchberger Liste" zur Definition der rahmenvergitterten Sortimentsformen, Zentren, sowie nicht-relevanten Sortiments, Wiederabgabe im Anhang der Begründung).

### 1.2 TEMPORÄRE NUTZUNG IM PLANGEBIET § 9 (2) Satz 2 BauGB

Der südliche Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich in der Freihaltezone, für die im LEP IV festgesetzte Schnellbahntrasse zum Flughafen Frankfurt-Hahn, gemäß Zielabweichungsbereich vom 12.10.2015 zur Realisierung architektonischer Projekte im Bereich der Stadt Kirchberg, Abschnitt 2, Realisierung um 100 m ausgehend von der nördlichen Grenzabgrenzung. Das Bauwerk südlich der neuen Kirchbergbrücke (50 m + Linie) innerhalb des Plangebietes ist bis zum Baubeginn der Schnellbahntrasse befristet.

Der Nutzer/Eigentümer hat verpflichtet sämtliche, auf Grundlage dieses Bebauungsplans entstandenen, baulichen Anlagen, Maßnahmen und Veränderungen an der Geländestruktur bei Umsetzung der Schnellbahntrasse zurück zu veräußern.

### 1.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Ziff. 1 BauGB

Als Maß der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:

- 1.1 Geltungsbereich der Ordnungsziffern 1 und 3:  
Bauget. GI Baumannszahl 10,0  
Grundflächenzahl 0,8 Baumannszahl 10,0  
Bauweise abweichend Höhe baulicher Anlagen GH: max. 15,00 m

- 1.2 Geltungsbereich der Ordnungsziffer 2:  
Bauget. GI Baumannszahl 10,0  
Grundflächenzahl 0,8 Baumannszahl 10,0  
Bauweise abweichend Höhe baulicher Anlagen GH: max. 25,00 m

### 1.3.3 Betriebszweckliches Wohnen (Definition: selbstständige Wohngebäude nach § 66 (1) Satz 1 Ziffer 1 BauNVO)

Zulässige Vollgeschosse für betriebszweckliches Wohnen:  
Die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse beträgt 2 und beschränkt sich ausschließlich auf betriebszweckliches Wohngebäude.

Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ist möglich, wenn es sich dabei um ein durch die natürliche Geländevertiefung bedingtes Kellergeschoss im Sinne des § 2 (4) BauNVO handelt und die Geschosshöhe, bzw. Baumannszahl nicht überschritten wird.

### 1.4 BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) Ziff. 2 BauGB

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Die Freizeitanlage ist freigestellt.

### 1.5 REGELUNGEN ZUR ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHE § 9 (1) Ziff. 2 BauGB

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die folgenden untergeordneten Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig: Stützmauern, Treppen und Einfriedungen, sofern Wasser- und Entsorgungsanlagen nicht unmittelbar betroffen sind.

Innere der Bauweisebestimmungen nach dem § 11 (1) BauNVO, 20,00 m ab nördlichem Fahrbandrand der B 50 und östlichem Fahrbandrand der B421, sind keine Hochbauten zulässig. Innerhalb der Bauweisebestimmungen nach § 9 (2) FStRG, 40,00 m ab nördlichem Fahrbandrand der B 50 und östlichem Fahrbandrand der B421, bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesbauaufsichtsbehörde.

### 1.6 STELLPLÄTZE UND GARAGEN § 9 (1) Ziff. 4 BauGB

Stehtplätze und Garagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig.

### 1.7 VERKEHRSMÄßIGEN § 9 (1) Ziff. 1 BauGB

Innere der Grundstücke bei Straßenanlagen je 30 m eine Zufahrt, darüber hinaus sind an jeder Straßenfront 2 Zufahrten mit einer Zufahrtbreite von max. 15 m zulässig. Zwischen den Zufahrten ist ein Mindestabstand von 15 m einzuhalten.

### 1.8 HÖHE BAULICHER ANLAGEN § 9 (1) Ziff. 1 BauGB und § 9 (3) BauGB

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird bei betriebszwecklichem Wohngebäude (Definition: selbstständige Wohngebäude nach § 66 (1) Satz 1 Ziffer 1 BauNVO) eine maximale Traufhöhe von 15,00 m, sowie eine maximale Firsthöhe von 11,00 m festgesetzt.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse beträgt 2 und beschränkt sich ausschließlich auf betriebszweckliches Wohngebäude.

Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ist möglich, wenn es sich dabei um ein durch die natürliche Geländevertiefung bedingtes Kellergeschoss im Sinne des § 2 (4) BauNVO handelt und die Geschosshöhe, bzw. Baumannszahl nicht überschritten wird.

### 1.9 BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) Ziff. 2 BauGB

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Die Freizeitanlage ist freigestellt.

### 1.5 REGELUNGEN ZUR ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHE § 9 (1) Ziff. 2 BauGB

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die folgenden untergeordneten Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig: Stützmauern, Treppen und Einfriedungen, sofern Wasser- und Entsorgungsanlagen nicht unmittelbar betroffen sind.

Innere der Bauweisebestimmungen nach dem § 11 (1) BauNVO, 20,00 m ab nördlichem Fahrbandrand der B 50 und östlichem Fahrbandrand der B421, sind keine Hochbauten zulässig. Innerhalb der Bauweisebestimmungen nach § 9 (2) FStRG, 40,00 m ab nördlichem Fahrbandrand der B 50 und östlichem Fahrbandrand der B421, bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesbauaufsichtsbehörde.

### 1.6 STELLPLÄTZE UND GARAGEN § 9 (1) Ziff. 4 BauGB

Stehtplätze und Garagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig.

### 1.7 VERKEHRSMÄßIGEN § 9 (1) Ziff. 1 BauGB

Innere der Grundstücke bei Straßenanlagen je 30 m eine Zufahrt, darüber hinaus sind an jeder Straßenfront 2 Zufahrten mit einer Zufahrtbreite von max. 15 m zulässig. Zwischen den Zufahrten ist ein Mindestabstand von 15 m einzuhalten.

### 1.8 HÖHE BAULICHER ANLAGEN § 9 (1) Ziff. 1 BauGB und § 9 (3) BauGB

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird bei betriebszwecklichem Wohngebäude (Definition: selbstständige Wohngebäude nach § 66 (1) Satz 1 Ziffer 1 BauNVO) eine maximale Traufhöhe von 15,00 m, sowie eine maximale Firsthöhe von 11,00 m festgesetzt.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse beträgt 2 und beschränkt sich ausschließlich auf betriebszweckliches Wohngebäude.

Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ist möglich, wenn es sich dabei um ein durch die natürliche Geländevertiefung bedingtes Kellergeschoss im Sinne des § 2 (4) BauNVO handelt und die Geschosshöhe, bzw. Baumannszahl nicht überschritten wird.

### 1.9 BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) Ziff. 2 BauGB

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Die Freizeitanlage ist freigestellt.

### 1.5 REGELUNGEN ZUR ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHE § 9 (1) Ziff. 2 BauGB

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die folgenden untergeordneten Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig: Stützmauern, Treppen und Einfriedungen, sofern Wasser- und Entsorgungsanlagen nicht unmittelbar betroffen sind.

Innere der Bauweisebestimmungen nach dem § 11 (1) BauNVO, 20,00 m ab nördlichem Fahrbandrand der B 50 und östlichem Fahrbandrand der B421, sind keine Hochbauten zulässig. Innerhalb der Bauweisebestimmungen nach § 9 (2) FStRG, 40,00 m ab nördlichem Fahrbandrand der B 50 und östlichem Fahrbandrand der B421, bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesbauaufsichtsbehörde.

### 1.6 STELLPLÄTZE UND GARAGEN § 9 (1) Ziff. 4 BauGB

Stehtplätze und Garagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig.

### 1.7 VERKEHRSMÄßIGEN § 9 (1) Ziff. 1 BauGB

Innere der Grundstücke bei Straßenanlagen je 30 m eine Zufahrt, darüber hinaus sind an jeder Straßenfront 2 Zufahrten mit einer Zufahrtbreite von max. 15 m zulässig. Zwischen den Zufahrten ist ein Mindestabstand von 15 m einzuhalten.

### 1.8 HÖHE BAULICHER ANLAGEN § 9 (1) Ziff. 1 BauGB und § 9 (3) BauGB

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird bei betriebszwecklichem Wohngebäude (Definition: selbstständige Wohngebäude nach § 66 (1) Satz 1 Ziffer 1 BauNVO) eine maximale Traufhöhe von 15,00 m, sowie eine maximale Firsthöhe von 11,00 m festgesetzt.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse beträgt 2 und beschränkt sich ausschließlich auf betriebszweckliches Wohngebäude.

Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ist möglich, wenn es sich dabei um ein durch die natürliche Geländevertiefung bedingtes Kellergeschoss im Sinne des § 2 (4) BauNVO handelt und die Geschosshöhe, bzw. Baumannszahl nicht überschritten wird.

### 1.9 BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) Ziff. 2 BauGB

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Die Freizeitanlage ist freigestellt.

### 1.5 REGELUNGEN ZUR ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHE § 9 (1) Ziff. 2 BauGB

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die folgenden untergeordneten Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig: Stützmauern, Treppen und Einfriedungen, sofern Wasser- und Entsorgungsanlagen nicht unmittelbar betroffen sind.

Innere der Bauweisebestimmungen nach dem § 11 (1) BauNVO, 20,00 m ab nördlichem Fahrbandrand der B 50 und östlichem Fahrbandrand der B421, sind keine Hochbauten zulässig. Innerhalb der Bauweisebestimmungen nach § 9 (2) FStRG, 40,00 m ab nördlichem Fahrbandrand der B 50 und östlichem Fahrbandrand der B421, bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesbauaufsichtsbehörde.

### 1.6 STELLPLÄTZE UND GARAGEN § 9 (1) Ziff. 4 BauGB

Stehtplätze und Garagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig.

### 1.7 VERKEHRSMÄßIGEN § 9 (1) Ziff. 1 BauGB

Innere der Grundstücke bei Straßenanlagen je 30 m eine Zufahrt, darüber hinaus sind an jeder Straßenfront 2 Zufahrten mit einer Zufahrtbreite von max. 15 m zulässig. Zwischen den Zufahrten ist ein Mindestabstand von 15 m einzuhalten.

### 1.8 HÖHE BAULICHER ANLAGEN § 9 (1) Ziff. 1 BauGB und § 9 (3) BauGB

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird bei betriebszwecklichem Wohngebäude (Definition: selbstständige Wohngebäude nach § 66 (1) Satz 1 Ziffer 1 BauNVO) eine maximale Traufhöhe von 15,00 m, sowie eine maximale Firsthöhe von 11,00 m festgesetzt.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse beträgt 2 und beschränkt sich ausschließlich auf betriebszweckliches Wohngebäude.

Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ist möglich, wenn es sich dabei um ein durch die natürliche Geländevertiefung bedingtes Kellergeschoss im Sinne des § 2 (4) BauNVO handelt und die Geschosshöhe, bzw. Baumannszahl nicht überschritten wird.

### 1.9 BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) Ziff. 2 BauGB

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Die Freizeitanlage ist freigestellt.

### 1.5 REGELUNGEN ZUR ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHE § 9 (1) Ziff. 2 BauGB

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die folgenden untergeordneten Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig: Stützmauern, Treppen und Einfriedungen, sofern Wasser- und Entsorgungsanlagen nicht unmittelbar betroffen sind.

Innere der Bauweisebestimmungen nach dem § 11 (1) BauNVO, 20,00 m ab nördlichem Fahrbandrand der B 50 und östlichem Fahrbandrand der B421, sind keine Hochbauten zulässig. Innerhalb der Bauweisebestimmungen nach § 9 (2) FStRG, 40,00 m ab nördlichem Fahrbandrand der B 50 und östlichem Fahrbandrand der B421, bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesbauaufsichtsbehörde.

### 1.6 STELLPLÄTZE UND GARAGEN § 9 (1) Ziff. 4 BauGB

Stehtplätze und Garagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig.

### 1.7 VERKEHRSMÄßIGEN § 9 (1) Ziff. 1 BauGB

Innere der Grundstücke bei Straßenanlagen je 30 m eine Zufahrt, darüber hinaus sind an jeder Straßenfront 2 Zufahrten mit einer Zufahrtbreite von max. 15 m zulässig. Zwischen den Zufahrten ist ein Mindestabstand von 15 m einzuhalten.

### 1.8 HÖHE BAULICHER ANLAGEN § 9 (1) Ziff. 1 BauGB und § 9 (3) BauGB

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird bei betriebszwecklichem Wohngebäude (Definition: selbstständige Wohngebäude nach § 66 (1) Satz 1 Ziffer 1 BauNVO) eine maximale Traufhöhe von 15,00 m, sowie eine maximale Firsthöhe von 11,00 m festgesetzt.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse beträgt 2 und beschränkt sich ausschließlich auf betriebszweckliches Wohngebäude.

Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ist möglich, wenn es sich dabei um ein durch die natürliche Geländevertiefung bedingtes Kellergeschoss im Sinne des § 2 (4) BauNVO handelt und die Geschosshöhe, bzw. Baumannszahl nicht überschritten wird.

### 1.9 BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) Ziff. 2 BauGB

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Die Freizeitanlage ist freigestellt.

### 1.5 REGELUNGEN ZUR ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHE § 9 (1) Ziff. 2 BauGB

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die folgenden untergeordneten Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig: Stützmauern, Treppen und Einfriedungen, sofern Wasser- und Entsorgungsanlagen nicht unmittelbar betroffen sind.

Innere der Bauweisebestimmungen nach dem § 11 (1) BauNVO, 20,00 m ab nördlichem Fahrbandrand der B 50 und östlichem Fahrbandrand der B421, sind keine Hochbauten zulässig. Innerhalb der Bauweisebestimmungen nach § 9 (2) FStRG, 40,00 m ab nördlichem Fahrbandrand der B 50 und östlichem Fahrbandrand der B421, bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesbauaufsichtsbehörde.

### 1.6 STELLPLÄTZE UND GARAGEN § 9 (1) Ziff. 4 BauGB

Stehtplätze und Garagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig.

### 1.7 VERKEHRSMÄßIGEN § 9 (1) Ziff. 1 BauGB

Innere der Grundstücke bei Straßenanlagen je 30 m eine Zufahrt, darüber hinaus sind an jeder Straßenfront 2 Zufahrten mit einer Zufahrtbreite von max. 15 m zulässig. Zwischen den Zufahrten ist ein Mindestabstand von 15 m einzuhalten.

### 1.8 HÖHE BAULICHER ANLAGEN § 9 (1) Ziff. 1 BauGB und § 9 (3) BauGB

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird bei betriebszwecklichem Wohngebäude (Definition: selbstständige Wohngebäude nach § 66 (1) Satz 1 Ziffer 1 BauNVO) eine maximale Traufhöhe von 15,00 m, sowie eine maximale Firsthöhe von 11,00 m festgesetzt.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse beträgt 2 und beschränkt sich ausschließlich auf betriebszweckliches Wohngebäude.

Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ist möglich, wenn es sich dabei um ein durch die natürliche Geländevertiefung bedingtes Kellergeschoss im Sinne des § 2 (4) BauNVO handelt und die Geschosshöhe, bzw. Baumannszahl nicht überschritten wird.

### 1.9 BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) Ziff. 2 BauGB

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Die Freizeitanlage ist freigestellt.

### 1.5 REGELUNGEN ZUR ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHE § 9 (1) Ziff. 2 BauGB

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die folgenden untergeordneten Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig: Stützmauern, Treppen und Einfriedungen, sofern Wasser- und Entsorgungsanlagen nicht unmittelbar betroffen sind.

Innere der Bauweisebestimmungen nach dem § 11 (1) BauNVO, 20,00 m ab nördlichem Fahrbandrand der B 50 und östlichem Fahrbandrand der B421, sind keine Hochbauten zulässig. Innerhalb der Bauweisebestimmungen nach § 9 (2) FStRG, 40,00 m ab nördlichem Fahrbandrand der B 50 und östlichem Fahrbandrand der B421, bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesbauaufsichtsbehörde.

### 1.6 STELLPLÄTZE UND GARAGEN § 9 (1) Ziff. 4 BauGB

Stehtplätze und Garagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig.

### 1.7 VERKEHRSMÄßIGEN § 9 (1) Ziff. 1 BauGB

Innere der Grundstücke bei Straßenanlagen je 30 m eine Zufahrt, darüber hinaus sind an jeder Straßenfront 2 Zufahrten mit einer Zufahrtbreite von max. 15 m zulässig. Zwischen den Zufahrten ist ein Mindestabstand von 15 m einzuhalten.

### 1.8 HÖHE BAULICHER ANLAGEN § 9 (1) Ziff. 1 BauGB und § 9 (3) BauGB

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird bei betriebszwecklichem Wohngebäude (Definition: selbstständige Wohngebäude nach § 66 (1) Satz 1 Ziffer 1 BauNVO) eine maximale Traufhöhe von 15,00 m, sowie eine maximale Firsthöhe von 11,00 m festgesetzt.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse beträgt 2 und beschränkt sich ausschließlich auf betriebszweckliches Wohngebäude.

Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ist möglich, wenn es sich dabei um ein durch die natürliche Geländevertiefung bedingtes Kellergeschoss im Sinne des § 2 (4) BauNVO handelt und die Geschosshöhe, bzw. Baumannszahl nicht überschritten wird.

### 1.9 BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) Ziff. 2 BauGB

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Die Freizeitanlage ist freigestellt.

### 1.5 REGELUNGEN ZUR ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHE § 9 (1) Ziff. 2 BauGB

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die folgenden untergeordneten Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig: Stützmauern, Treppen und Einfriedungen, sofern Wasser- und Entsorgungsanlagen nicht unmittelbar betroffen sind.

Innere der Bauweisebestimmungen nach dem § 11 (1) BauNVO, 20,00 m ab nördlichem Fahrbandrand der B 50 und östlichem Fahrbandrand der B421, sind keine Hochbauten zulässig. Innerhalb der Bauweisebestimmungen nach § 9 (2) FStRG, 40,00 m ab nördlichem Fahrbandrand der B 50 und östlichem Fahrbandrand der B421, bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesbauaufsichtsbehörde.

### 1.6 STELLPLÄTZE UND GARAGEN § 9 (1) Ziff. 4 BauGB

Stehtplätze und Garagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig.

### 1.7 VERKEHRSMÄßIGEN § 9 (1) Ziff. 1 BauGB

Innere der Grundstücke bei Straßenanlagen je 30 m eine Zufahrt, darüber hinaus sind an jeder Straßenfront 2 Zufahrten mit einer Zufahrtbreite von max. 15 m zulässig. Zwischen den Zufahrten ist ein Mindestabstand von 15 m einzuhalten.

### 1.8 HÖHE BAULICHER ANLAGEN § 9 (1) Ziff. 1 BauGB und § 9 (3) BauGB

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird bei betriebszwecklichem Wohngebäude (Definition: selbstständige Wohngebäude nach § 66 (1) Satz 1 Ziffer 1 BauNVO) eine maximale Traufhöhe von 15,00 m, sowie eine maximale Firsthöhe von 11,00 m festgesetzt.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse beträgt 2 und beschränkt sich ausschließlich auf betriebszweckliches Wohngebäude.

Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ist möglich, wenn es sich dabei um ein durch die natürliche Geländevertiefung bedingtes Kellergeschoss im Sinne des § 2 (4) BauNVO handelt und die Geschosshöhe, bzw. Baumannszahl nicht überschritten wird.

### 1.9 BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) Ziff. 2 BauGB

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Die Freizeitanlage ist freigestellt.

### 1.5 REGELUNGEN ZUR ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHE § 9 (1) Ziff. 2 BauGB

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die folgenden untergeordneten Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig: Stützmauern, Treppen und Einfriedungen, sofern Wasser- und Entsorgungsanlagen nicht unmittelbar betroffen sind.

Innere der Bauweisebestimmungen nach dem § 11 (1) BauNVO, 20,00 m ab nördlichem Fahrbandrand der B 50 und östlichem Fahrbandrand der B421, sind keine Hochbauten zulässig. Innerhalb der Bauweisebestimmungen nach § 9 (2) FStRG, 40,00 m ab nördlichem Fahrbandrand der B 50 und östlichem Fahrbandrand der B421, bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesbauaufsichtsbehörde.

### 1.6 STELLPLÄTZE UND GARAGEN § 9 (1) Ziff. 4 BauGB

Stehtplätze und Garagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig.

### 1.7 VERKEHRSMÄßIGEN § 9 (1) Ziff. 1 BauGB

Innere der Grundstücke bei Straßenanlagen je 30 m eine Zufahrt, darüber hinaus sind an jeder Straßenfront 2 Zufahrten mit einer Zufahrtbreite von max. 15 m zulässig. Zwischen den Zufahrten ist ein Mindestabstand von 15 m einzuhalten.

### 1.8 HÖHE BAULICHER ANLAGEN § 9 (1) Ziff. 1 BauGB und § 9 (3) BauGB

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird bei betriebszwecklichem Wohngebäude (Definition: selbstständige Wohngebäude nach § 66 (1) Satz 1 Ziffer 1 BauNVO) eine maximale Traufhöhe von 15,00 m, sowie eine maximale Firsthöhe von 11,00 m festgesetzt.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse beträgt 2 und beschränkt sich ausschließlich auf betriebszweckliches Wohngebäude.

Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ist möglich, wenn es sich dabei um ein durch die natürliche Geländevertiefung bedingtes Kellergeschoss im Sinne des § 2 (4) BauNVO handelt und die Geschosshöhe, bzw. Baumannszahl nicht überschritten wird.

### 1.9 BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) Ziff. 2 BauGB

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Die Freizeitanlage ist freigestellt