V. Planungsrechtliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes bleiben alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Geltungsbereichs „Hinter der Mühle“ rechtskräftig, wenn sie nicht durch die nachfolgenden Festsetzungen ersetzt werden.

1. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO und § 18 (1) BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ändert sich in der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter der Mühle“ in der Baumassenzahl sowie mit der Festlegung einer neuen maximalen Gebäudehöhe.

1.1 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 16 (2) 4 und § 18 BauNVO)

Für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlage ist als Bezugspunkt die Oberkante der das Grundstück erschließenden Straße, gemessen in der Mitte der Grundstücksgrenze, die mit der Straßenbegrenzungslinie zusammenfällt, festgesetzt.

Die zulässige max. Gebäudehöhe wird in den durch den Geltungsbereich bestimmten Flächen auf 16,0 m erhöht. Die Ermittlung der Gebäudehöhe wird wie oben beschrieben festgelegt.

Technisch bedingte untergeordnete Dachaufbauten, wie Gewerbekamine, Lüftungsanlagen, raumlufttechnische Anlagen, Aufzugsüberfahrten und andere Aufbauten sowie deren Einhausungen, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedeckung notwendig sind, dürfen die zulässige Gebäudehöhe in diesem Bereich überschreiten, sofern sie in der Summe nicht mehr als 5% der gesamten Gebäudegrundfläche betragen.

1.2 Baumassenzahl
(§ 17 und § 21 BauNVO)

Die Baumassenzahl (BMZ) gibt an, wie viel m³ Baumasse je m² Grundstücksfläche zulässig sind. Die Baumasse ist nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln. Die Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände und Decken sind mitzurechnen.

Die Baumassenzahl wird hinsichtlich einer besseren Flächenausnutzung (Nachverdichtung) mit den damit verbundenen neuen Gebäudevolumina auf maximal 8,0 erhöht, damit aus der neuen Höhenfestsetzung auf den bestehenden überbaubaren Flächen keine Planungsdiskrepanzen entstehen.