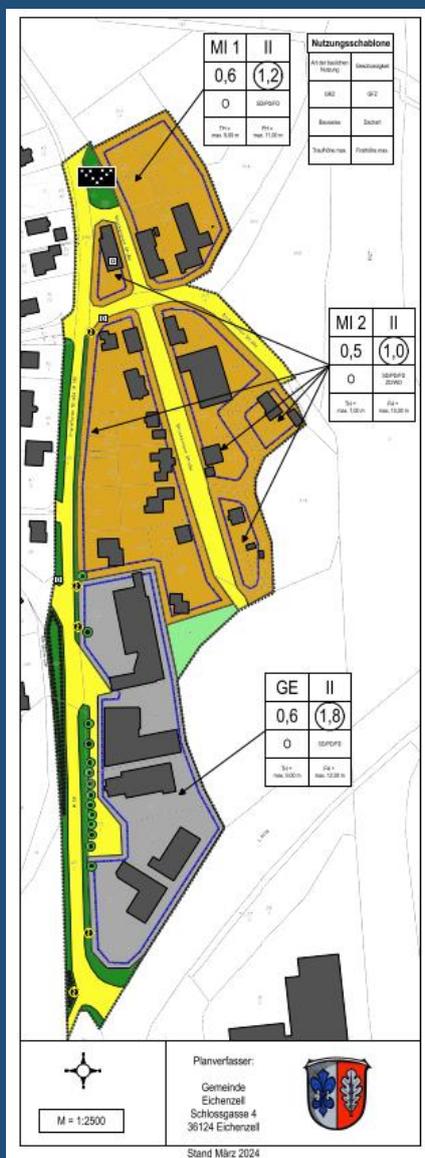


Gemeinde Eichenzell, Bauverwaltung

Bebauungsplan Nr. 19, OT Löschenrod

„Östlicher Ortsausgang“

Entwurf der Begründung mit Umweltbericht



Planaufsteller:

Gemeinde Eichenzell
Schlossgasse 4

36124 Eichenzell

Tel: 06659 / 979 64

E-Mail: gemeinde@eichenzell.de

URL: <https://www.eichenzell.de/>

Bearbeitung:

Gemeinde Eichenzell
Schlossgasse 4

36124 Eichenzell

Tel: 06659 / 979 64

E-Mail: gemeinde@eichenzell.de

URL: <https://www.eichenzell.de/>

Teil A – Allgemeine Begründung		
	Vorbemerkungen	
	Geltungsbereich	
	Grundlagen, Veranlassung, Ziel	
	Planverfahren	
	Übergeordnete Planungen	
	Flächennutzungsplan	
	Landschaftsplan	
	Bebauungspläne	
	Städtebauliche Situation/Bestandsbeschreibung	
	Nutzungsstruktur	
	Geländeverhältnisse/Bodensituation	
	Immissionen und Emissionen	
	Verkehrliche Erschließung	
	Straßenverkehr und fußläufige Erschließung	
	Bahnanlagen	
	Ver- und Entsorgung	
	Trink- und Löschwasserversorgung	
	Abwasserentsorgung	
	Kommunikationsleitungen	
	Städtebauliche Planung	
	Alternativenprüfung	
	Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans	
	Planverwirklichende Maßnahmen	
	Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung	

Teil A – Allgemeine Begründung

1. Vorbemerkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf Grundlage der aktuellen Fassung des Baugesetzbuches in der Bekanntmachung der Neufassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023.

Die Gemeinde hat im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In der Begründung sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung darzulegen.

Weiterhin ist dem Entwurf der Begründung ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beizufügen.

2. Geltungsbereich

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat am 02.05.2024 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19, OT Löschenrod „Östlicher Ortsausgang“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) gefasst.

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand des Ortes Löschenrod. Der Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke Gemarkung Löschenrod

Flur 2:

- Flst. 298/1 (Frankfurter Straße), 298/2, 299, 300/1, 301, 302/1, 302/2, 303/1, 303/2, 303/3, 303/4, 303/7, 303/8, 303/9, 303/10, 303/11, 303/12, 303/13, 307/1, 307/2, 308, 309, 310/1, 310/2, 311, 312, 315, 316/1, 316/3, 316/4, 317, 318/1, 318/2, 319/1, 319/2, 319/3, 320/1, 321/2, 321/3, 322, 323/1, 323/2, 323/3, 324, 325/1, 325/2

Flur 4:

- Flst. 20/2 (K58), 21/1, 21/2, 21/3, 22/1, 22/2,

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 60.000 m². Der Geltungsbereich ist aus nachstehender Abbildung ersichtlich:



3. Grundlagen, Veranlassung und Planziel

Für den gesamten Geltungsbereich gibt es bisher zwei rechtskräftige Bebauungspläne. Deren Festsetzungen entsprechen in Teilen nicht mehr dem baulichen Standard und bilden in Teilen die bauliche Realität vor Ort nicht mehr ab. Für einen Teilbereich besteht kein Bebauungsplan.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 19 beabsichtigt die Gemeinde Eichenzell die städtebauliche Situation in diesem Teil des Ortes Löschenrod zu modernisieren und die bauliche Entwicklung in diesem Bereich in Teilen neu zu ordnen. Das Plangebiet weist im zentralen Bereich eine mittlere Bebauungsdichte mit einem Anteil an unbebauten Grundstücken und einem Anteil privater Gärten auf. In diesem Bereich soll eine Nachverdichtung ermöglicht werden. Im nördlichen und südlichen Bereich nimmt die Bebauungsdichte zu. Hier überwiegt die gewerbliche Nutzung, wobei für den nördlichen Bereich ein Strukturwandel hin zu Wohnen, Dienstleistung und Büronutzung erkennbar ist.

Neben der Wohnnutzung ist ein weiteres Ziel der Planung, die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen auf einzelnen Grundstücken gemäß § 6 BauGB zu ermöglichen, die den bestehenden Charakter des Gebietes nicht beeinträchtigen, aber ein Nebeneinander von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe ermöglichen. Eine dauerhafte Beeinträchtigung soll vermieden werden. Der städtebauliche Schwerpunkt soll auf einer Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe liegen. Nicht zuletzt ist es städtebauliches Ziel, die Ansiedlung von Nutzungen zu verhindern, die städtebaulich nicht erwünscht sind und bestehende Nutzungen städtebaulich zu sichern.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan hat sich in der Vergangenheit als wenig geeignetes Werkzeug der städtebaulichen Planung erwiesen. Um zukünftig Abweichungen/Befreiungen flexibler zu handhaben, soll der Vorhabenbezogene Bebauungsplan in den neuen Bebauungsplan integriert werden. Die wesentlichen Festsetzungen zur Bebaubarkeit werden übernommen.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen, Bebauung, die sich durch ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe auszeichnet, sowie unter Beachtung der künftigen Gebietsentwicklung wird das Plangebiet als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt und somit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung der nach § 6 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen ermöglicht. Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Satz 5,6,7 und 8 werden teilweise ausgeschlossen.

Für den südlichen Bereich wird aufgrund der gewerblichen Struktur ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Nutzung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB werden teilweise ausgeschlossen.

4. Planverfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom bis....

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom ... gemäß § 4 Abs.1 BauGB beteiligt.

Die öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom ... bis einschließlich ... Dies entspricht einer Auslegungsfrist von 30 Tagen.

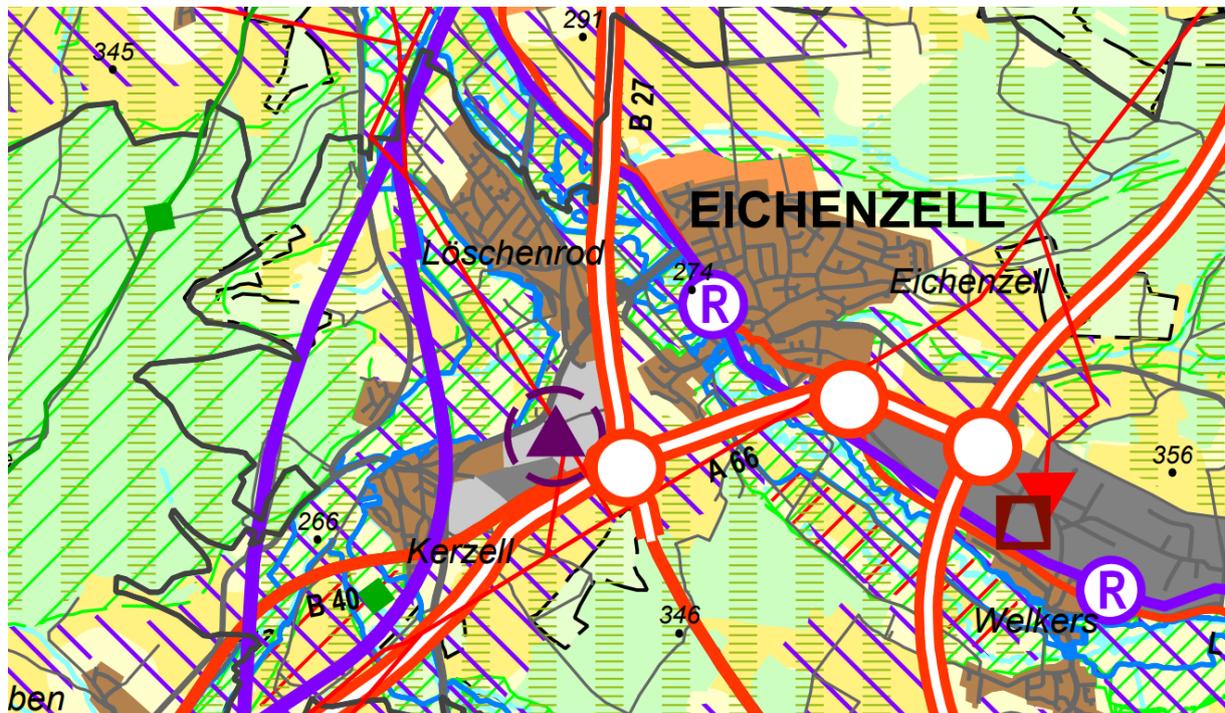
5. Übergeordnete Planungen

5.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Der Planungsraum Fulda wird im Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN 2009) dem ländlichen Strukturraum zugeordnet. Das Oberzentrum dieser Region ist die Stadt Fulda, der gemeindliche Kernort Eichenzell ist als Grundzentrum ausgewiesen.

Nach der Zielfestlegung der Ziffer 2.2 „Strukturräume“ – Ziel 2, bildet das Oberzentrum Fulda mit den benachbarten Grundzentren Petersberg, Künzell, Eichenzell im ländlichen Raum den oberzentralen Siedlungsbereich Fulda zur Stärkung und Entwicklung der oberzentralen Funktionen. Er hat u.a. die Aufgabe, Standorte für die allgemeine Siedlungs- und Gewerbeentwicklung des Oberzentrums zu sichern.

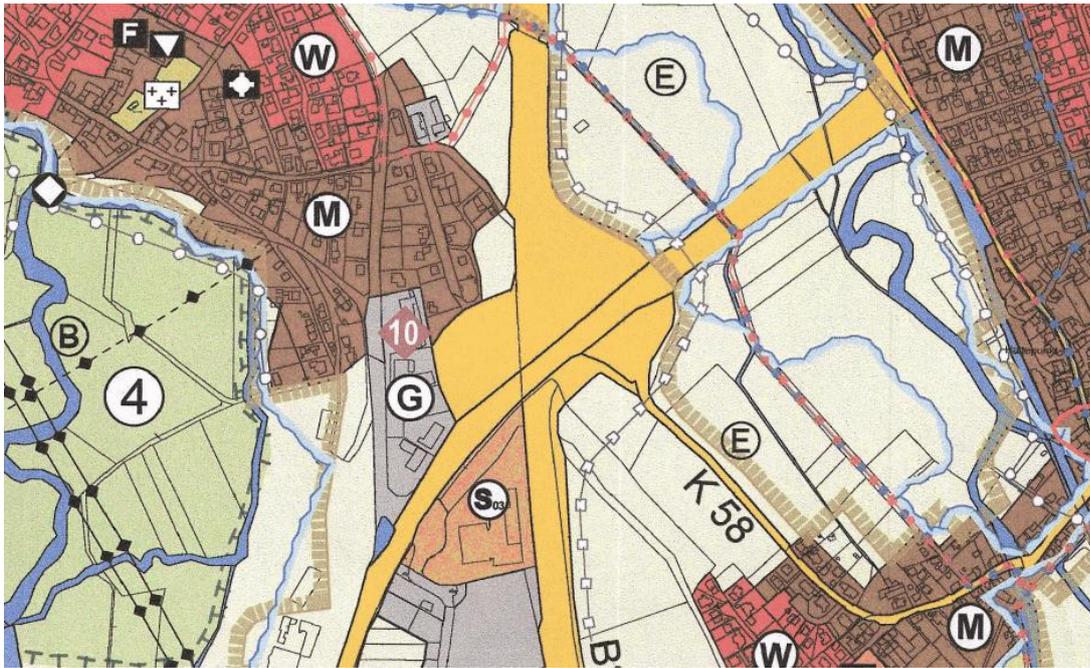
Innerhalb der Gemeinde Eichenzell umfasst dieser Bereich die Ortsteile Eichenzell, Kerzell, Löschenrod, Rönshausen, Rothemann und Welkers. Der Ortsteil Löschenrod liegt damit im Einzugsbereich des Oberzentrums. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ ausgewiesen.



5.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenzell ist der Geltungsbereich des Plangebiets als „gemischte Baufläche“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die gewerbliche Fläche am nördlichen Ortsausgang wird im Zuge eines Parallelverfahrens nach § 8 Abs. 3 BauGB angepasst.



5.3 Landschaftsplan

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans der Gemeinde Eichenzell ist das Plangebiet als Siedlung ausgewiesen.

5.4 Bebauungspläne

Im Plangebiet gibt es bisher zwei rechtskräftige Bebauungspläne.

- Nr. 18 „Nördlich Brückenaue Straße“ (2021/ Vorhabenbezogener Bebauungsplan)
- Nr. 5 „Goldäcker (1992)

Die oben aufgeführten Bebauungspläne sollen durch den neuen Bebauungsplan überplant werden.

5.5 Wasserschutzgebiete

Naturschutzgebiete nach Naturschutzrecht werden durch die Planung nicht berührt.

Es liegen keine Wasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiete im Plangebiet.

5.6 Denkmalschutz

Im Planbereich bzw. im näheren Umfeld gibt es mehrere Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz. Maßnahmen bedürfen der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde. Der Umgebungsschutz nach § 18 Abs. 2 Hess. Denkmalschutzgesetz muss gewahrt werden.

Hinweis:

Innerhalb des Geltungsbereichs liegt ein Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 HDSchutzG. Maßnahmen bedürfen der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde (Umgebungsschutz nach § 18 Abs. 2 HDSchG).

- Ecke Frankfurter Straße/Eichenzeller Straße „Hochkreuz/Kruzifix“
- Ecke Frankfurter Straße/ Bornstraße „Hochkreuz/Kruzifix“
- Frankfurter Straße 1 „ehemaliger Gasthof“

Im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gibt es weitere ausgewiesene Denkmäler.

6. Städtebauliche Situation und Bestandsbeschreibung

6.1 Nutzungsstruktur

Das Nutzungsumfeld wird durch die Durchmischung von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung geprägt. Die Frankfurter Straße (K58) fungiert als Hupterschließungsstraße und fängt einen Großteil des Durchgangs- sowie wohnortnahen Verkehrs auf.



sowie als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO angestrebt. Der Bebauungsplan gilt damit als aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt. Dieser sieht an dieser Stelle eine Mischgebietsfläche sowie ein Gewerbegebiet vor.

6.2 Geländeverhältnisse und Boden

Der Geltungsbereich liegt an der tiefsten Stelle auf 276 m.ü.NN. Der Hochpunkt liegt bei 296 m.Ü.NN. Die höchste Neigung liegt im zentralen östliche Bereich. Das Gelände fällt in einer ost-west-Richtung ab. Insbesondere im südlichen Geltungsbereich fallen starke Neigungsverhältnisse auf.

6.3 Immissionen und Emissionen

Vorbelastungen gehen von Frankfurter Straße als Hupterschließungsstraße aus. Eine erhöhte Belastung durch den motorisierten Individualverkehr ist gegeben, eine Steigerung des Verkehrs hingegen nicht zu erwarten, da es sich hier nur in einem geringen Umfang um Durchfahrtsverkehre handelt und der gezielte Individualverkehr überwiegt.

Aufgrund der bestehenden baulichen Struktur sowie der verkehrlichen Vorbelastung wird eine Ausweisung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

6.4 Ablagerungen und Kampfmittel

Nach Auswertung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans sind innerhalb des Plangebietes keine Ablagerungen oder Altlastenverdachtsfälle bekannt.

6.5 Verkehrliche Erschließung

6.5.1 Straßenverkehr und fußläufige Erschließung

Das Plangebiet ist durch die bestehenden Straßen (Frankfurter Straße (K58), Goldäcker, Brückenauer Straße, Eichenzeller Straße) in ausreichendem Maße verkehrlich erschlossen. Zusätzliche Erschließungen sind nicht vorgesehen.

Bahnanlagen

Der Geltungsbereich grenzt an keine Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG an. Dementsprechend sind hier entsprechende Festsetzungen nicht vorgesehen.

6.5.2 Infrastruktur

Stromversorgung:

Die bestehende Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs wird derzeit über das weitestgehend in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhandenen 1-kV-Ortsnetz der OsthessenNetz GmbH aus den vorhandenen Trafostationen entlang der Frankfurt Straße (K58) mit elektrischer Energie versorgt.

Die Versorgung der im Geltungsbereich vorhandenen Baulücken mit elektrischer Energie soll ebenfalls über das vorhandene bzw. entsprechend zu erweiternde 1-kV-Ortsnetz aus den vorgenannten Trafostationen erfolgen.

Sollten durch geplante Bauvorhaben Änderungen an vorhandenen Stromanschlüssen erforderlich werden, so sollte der jeweilige Bauherr bzw. das beauftragte Planungsbüro frühzeitig mit der OsthessenNetz GmbH, zwecks Abstimmung von Einzelheiten, Verbindung aufnehmen.

Ebenso sollte bei der Errichtung eines Neubaus auf einem derzeit noch unbebauten Grundstück der jeweilige Bauherr bzw. das beauftragte Büro rechtzeitig über den Punkt „Hausanschluss“ auf unserer Internetseite www.osthessennetz.de einen entsprechenden Stromanschluss beantragen. Die erforderlichen Maßnahmen zur Verstärkung oder Erweiterung des 1-kV-Ortsnetzes bzw. Herstellung eines Stromanschlusses können dann eingeplant und rechtzeitig ausgeführt werden.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der im Geltungsbereich vorhandenen Bebauung kann derzeit über das weitgehend in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhandene und von der OsthessenNetz GmbH betriebene Trinkwasserversorgungsnetz der RhönEnergie Fulda GmbH sichergestellt werden.

Ebenso ist die Löschwasserversorgung zur Abdeckung des Brandschutzes mit derzeit 96 m³/h über die Dauer von 2 Stunden bei einem Fließdruck größer 2,5 bar sichergestellt, wobei entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt 405 alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m um das Brandobjekt heranzuziehen sind.

Wird ein neuer Trinkwasseranschluss benötigt, so sollte der jeweilige Bauherr bzw. das beauftragte Büro diesen ebenfalls rechtzeitig über den Punkt „Hausanschluss“ auf der Internetseite www.osthessennetz.de beantragen.

Städtebauliche Planung

6.6 Alternativenprüfung

Das Plangebiet weist eine durchschnittliche bis geringe Bebauungsdichte mit einem moderaten Anteil von unbebauten Grundstücken, Rasenflächen und sonstigen gärtnerischen Nutzungen auf. Mit dem Bebauungsplan soll eine Nachverdichtung ermöglicht werden und somit der Innenverdichtung Vorrang vor der Außenentwicklung eingeräumt werden. Der Bebauungsplan dient somit gemäß § 1 Abs. 5 BauGB einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem schonenden Umgang mit Grund und Boden nach § 1 a Abs. 2 BauGB, da mit der Bebauungsverdichtung der Siedlungsdruck auf neue Baugebiete an den Ortsrändern zumindest reduziert werden kann. Auf eine vertiefende Alternativenprüfung wurde daher verzichtet.

6.7 Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans

Maß der baulichen Nutzung	
Festsetzung	Begründung
MI – Mischgebiet	<p>Das nördliche Teilgebiet wird aufgrund der baulichen Realitäten vor Ort sowie der beabsichtigten zukünftigen Entwicklung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.</p> <p>Auf Grundlage des § 6 BauNVO sind im Baugebiet allgemein zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wohngebäude, • Geschäfts- und Bürogebäude • Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens • Sonstige Gewerbebetriebe • Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke <p>Auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Nutzungen unzulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tankstellen • Gartenbaubetriebe

	<ul style="list-style-type: none"> • Vergnügungsstätten <p>Die o.g. Nutzungen werden ausgeschlossen. Dies erfolgt aufgrund der durch diese Anlagen ggf. zu erwartenden städtebaulichen Beeinträchtigungen (Verkehr, Lärm), sowie den zu erwartenden Platzverbrauch. Für Ansiedlungen dieser Art finden sich Alternativen in den Gewerbegebieten der Gemeinde Eichenzell bzw. dem Kernort Eichenzell.</p>
GE - Gewerbegebiet	<p>Das südliche Teilgebiet wird aufgrund der baulichen Realitäten vor Ort sowie der beabsichtigten zukünftigen Entwicklung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO dienen Gewerbegebiete dem der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.</p> <p>Auf Grundlage des § 8 BauNVO sind im Baugebiet allgemein zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe • Geschäfts- Büro – und Verwaltungsräume • Anlagen für sportliche Zwecke <p>Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. <p>Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen unzulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke • Tankstellen • Vergnügungsstätten <p>Ebenfalls ausgeschlossen ist die Errichtung von Freiflächen- Photovoltaik- Anlagen. Ausgenommen sind Anlagen, die einen betrieblichen Zusammenhang haben und</p>

	<p>mindestens 75% des produzierten Stroms innerbetrieblich verbrauchen.</p>
<p>Maß der baulichen Nutzung</p>	<p>Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne Ihre Festsetzungen öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können (§ 16 Abs. 3 BauNVO).</p> <p>Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebiets.</p>
<p>Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>MI1 = 0,6</p> <p>MI2 = 0,5</p> <p>GE = 0,6</p>	<p>Die GRZ gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Verbindung der Größe der Grundstücksfläche mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ). Ist die in der Planzeichnung ausgewiesene Fläche geringer als die festgesetzte GRZ, so ist die Planzeichnung maßgeblich.</p> <p>Aufgrund der bestehenden Bebauung im Mischgebiet 1 (MI1) mit Einzel- oder Doppelhäusern sowie vereinzelt Kleingewerbeeinheiten in Verbindung mit den erforderlichen Stellplätzen wird eine Grundflächenzahl von 0,6 GRZ festgesetzt. Mit der Festsetzung der zulässigen GRZ soll eine gute bauliche Ausnutzung ermöglicht werden. Gleichzeitig soll die Dichte der zukünftigen Bebauung dem jetzigen Bestand entsprechen.</p> <p>Aufgrund der bestehenden Bebauung im Mischgebiet 2 (MI2) mit vorwiegend Einzel- oder Doppelhäusern in Verbindung mit den erforderlichen Stellplätzen wird eine Grundflächenzahl von 0,5 GRZ festgesetzt. Mit der Festsetzung der zulässigen GRZ soll eine gute bauliche Ausnutzung ermöglicht werden.</p>

	<p>Gleichzeitig soll die Dichte der zukünftigen Bebauung dem jetzigen Bestand entsprechen.</p> <p>Aufgrund der bestehenden Bebauung im Gewerbegebiet (GE) mit großflächigen Gewerbeeinheiten sowie vereinzelt Kleingewerbeeinheiten in Verbindung mit den erforderlichen Stellplätzen wird eine Grundflächenzahl von 0,6 GRZ festgesetzt. Mit der Festsetzung der zulässigen GRZ soll eine gute bauliche Ausnutzung ermöglicht werden. Gleichzeitig soll die Dichte der zukünftigen Bebauung dem jetzigen Bestand entsprechen.</p> <p>Die Überschreitung der Grundflächenzahl im Sinne § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist im gesamten Gemeindegebiet zulässig. Die gewählte GRZ von 0,6 im Mischgebiet 1 (MI1) sowie im Gewerbegebiet (GE) entspricht den Festsetzungen der bisher rechtskräftigen Bebauungspläne.</p>
<p>Grundflächenzahl (GFZ)</p> <p>MI1 = 1,2</p> <p>MI2 = 1,0</p> <p>GE = 1,8</p> <p>Zahl der Vollgeschosse</p> <p>MI1 = II</p> <p>MI2 = II</p> <p>GE = II</p>	<p>Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Festsetzung der Geschossigkeit und der Gebäudehöhe erfolgt einheitlich mit zwei Vollgeschossen. Die Gebäudehöhen werden je nach Dachart separat festgesetzt.</p>
<p>Höhe baulicher Anlagen</p> <p>TH = Traufhöhe</p> <p>FH = Firsthöhe</p> <p>MI 1= TH (9,00 m), FH (11,00 m)</p> <p>MI 2= TH (7,00 m), FH (10,00 m)</p> <p>GE= TH (9,00 m), FH (12,00 m)</p>	<p>Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt im Mischgebiet 1 (MI1) max. 9,00 m, im Mischgebiet 2 (MI2) max. 7,00 m und im Gewerbegebiet (GE) max. 9,00 m.</p> <p>Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt im Mischgebiet 1 (MI1) max. 11,00 m, im Mischgebiet 2 (MI2) max. 10,00 m und im Gewerbegebiet (GE) max. 12,00 m.</p> <p>Die abweichenden Trauf- und Firsthöhen ergeben sich aus dem Bestand vor Ort.</p> <p>Die gewählten Trauf- und Firsthöhen des Mischgebiet 1 (MI1) und des Gewerbegebiets</p>

	<p>(GE) entsprechen den Festsetzungen der bisher rechtskräftigen Bebauungspläne.</p> <p>Ein Hubrettungsfahrzeug kann den beplanten Innenbereich innerhalb der Hilfsfrist der Stufe 1 nach Anlage zur FwOV nicht erreichen. Für Geschosse mit Aufenthaltsräumen können mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stellen als zweiter Rettungsweg nur bis zu einer Brüstungshöhe von 8,00 m berücksichtigt werden.</p>
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
Bauweise	Es wird grundsätzlich eine „offene“ Bauweise festgesetzt.
Baugrenzen	<p>Die Flächen von Hauptbaukörpern werden durch die Darstellung von Baugrenzen bestimmt.</p> <p>Stellplätze sowie Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, können auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.</p>