

# Textliche Festsetzungen

## 1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

### 1.1 Mischgebiete (MI1, MI2, MI3)

gem. § 6 BauNVO

- a) Die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellensind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- b) Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
  - Vergnügungsstättensind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

## 3. Höhe baulicher Anlagen

gem. § 16 Abs. 2 BauNVO

- a) Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche im Plangebiet an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.
- b) Die maximale Gebäudeoberkante darf im gesamten Plangebiet 9,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Gebäudeoberkante im Sinne der Festsetzung ist der höchste äußere Punkt des Gebäudes. (Dachfirst bei geneigten Dächern bzw. Attika bei Flachdächern).
- c) Die Traufhöhe TF1 im Mischgebiet 2 darf eine Höhe von maximal 7,00 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Die Traufhöhe TF 2 in einer Höhe von max. 8,5 m über dem Bezugspunkt, gilt nur im Zusammenhang mit der Traufhöhe TF 1 und bezieht sich auf maximal 3 m breite Dachgauben im Dachgeschoss, deren Gesamtlänge 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten darf. Die Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.
- d) Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf ausnahmsweise von technischen Anlagen, wie z. B. Schornsteinen, Fahrstuhlbauten, konstruktiv bedingten Bauteilen und Lüftungsanlagen überschritten werden, soweit die Überschreitung nicht mehr als 3,00 m beträgt und sich auf einen untergeordneten Teil der Grundfläche beschränkt.

## 4. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10

- 4.1 In die nördlich an die Bundesstraße 244 (B 244) angrenzende Fläche außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze (OD) wird eine von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt. 20 Meter vom befestigten Fahrbahnrand aus dürfen Hochbauten, Werbeanlagen, Garagen sowie Nebenanlagen, auch solche, die nach BauNVO genehmigungsfrei sind, ohne Zustimmung des Straßenbaulastträgers nicht errichtet werden. Hier gilt zugleich das Zu- und Abfahrtsverbot.

## 5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

gemäß § 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB i.V.m. §§ 23 (5) BauNVO

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB innerhalb der Mischgebiete (MI) sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V. § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Kies- /Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen.

## 6. Grünordnung, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB

*(wird im weiteren Verfahrens ergänzt)*

**Gemeinde Parsau**  
**Südlicher Ortseingang**  
**Bebauungsplan**