

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Entwurf

1. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gemäß § 6 BauNVO sind folgende Nutzungen nach § 6 (2) BauGB zulässig (§ 1 (5) BauGB):
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
2. Im festgesetzten Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO sind innerhalb des Erdgeschosses Wohnnutzungen nur zu einem Anteil von maximal 50 % der Erdgeschossfläche und ausschließlich auf dem der Oldenburger Straße abgewandeten Seite zulässig (§ 1 (7) BauGB).

Maß der baulichen Nutzung

3. Innerhalb des Bebauungsplanes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt:	obere Firstkante / obere Gebäudekante
Unterer Bezugspunkt:	Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße (Oldenburger Straße)

Abweichende Bauweise

4. Innerhalb der abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO können die baulichen Anlagen entlang der nordwestlichen Flurstücksgrenze zur Straße Grön Winkel mit verringertem Grenzabstand errichtet werden.

Baugrenzen

5. Im Bereich der festgesetzten Baugrenze ist gem. § 23 (3) BauNVO ein Vortreten von Gebäudeteilen bis max. 1,00 m Tiefe auf einer Einzellänge bis zu max. 8,00 m zulässig.
6. Innerhalb des Mischgebietes (MI) sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Oldenburger Straße und der Straße Grön Winkel Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

1. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 „Grön Winkel / Oldenburger Straße“.
2. Die Hauptdachflächen der Gebäude sind mit einer Mindestdachneigung von 30° zu errichten. Dieses gilt nicht für Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche $\leq 75,00 \text{ m}^2$ sowie für Dachausbauten, Krüppelwalme oder Wintergärten.