

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 6, 8 BauNVO)

- 1.1 Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmsweise zulässig sind auch Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment mit bis zu 1.000 m² Verkaufsfläche.

- 1.2 Im Mischgebiet "MI 1" ist aus Gründen des Immissionsschutzes eine Wohnnutzung nicht zulässig.

- 1.3 Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Im (eingeschränkten) Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind.

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

- 2.1 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Mischgebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet beträgt 0,6.

- 2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

- 2.3 Im Mischgebiet kann eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Stellplätze und ihre Zufahrten, die einem Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zugeordnet sind, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zugelassen werden.

- 2.4 Die maximale Firsthöhe beträgt 12,50 m über der vorhandenen Geländeoberfläche (siehe Höhenpunkte in Planzeichnung Teil A). Durch technische Dachaufbauten wie Antennen oder Schornsteine darf dieses Maß ausnahmsweise um 1,50 m überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im Mischgebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise besteht darin, dass auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. Unbebaute Grundstücksflächen (§ 8 Abs. 1 LBO SH)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.