

# Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG u. BauNVO):
  - 1.1 Bauliche Nutzung
    - 1.11 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO) Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO  
Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO
    - 1.12 Ausnahmen (§ 1 Abs. 4 BauNVO) i. S. v. § 3 Abs. 3 und § 4 Abs. 3 BauNVO sind nach § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
    - 1.13 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO)
    - 1.14 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO u. § 2 Abs. 4 LBO) wie im Lageplan angegeben.
  - 1.2 Bauweise (§22 BauNVO)
  - 1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b BBauG) Firstrichtung wie im Lageplan eingezeichnet.
  - 1.4 Nebenanlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 BauNVO bzw. § 23 Abs. 5 BauNVO sind, soweit Gebäude, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.
  - 1.5 Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit Ga (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. e BBauG) bezeichneten Flächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
  - 1.6 Sichtflächen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG) Die im Lageplan eingezeichneten Sichtflächen müssen von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und dergleichen freigehalten werden.
  - 1.7 Böschungen an Verkehrsflächen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BBauG) Die bei der Anlegung der Straßen, Wege usw. entstehenden Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 111 LBO)
  - 2.1 Gebäudehöhen (§ 111 (1) 1 LBO) für eingeschossige Bebauung in Hanglage bergseits max. 3,50 m, talseitig max. 5,70 m, für 2-geschossige Bebauung max. 6,00 m, für 3-geschossige Bebauung max. 8,50 m, (gemessen von der bestehenden Geländeoberfläche bis zur Oberkante Dachrinne.)  
Gebäudehöhen für den Änderungsbereich siehe Planeinschrieb
  - 2.2 Dachform (§ 111 (1) 1 LBO) Satteldach für ein- und zweigeschossige Bebauung. Dachneigung wie im Lageplan angegeben. Flachdach für dreigeschossige Bebauung. Dachaufbauten sind nicht zugelassen.  
Dachform für den Änderungsbereich siehe Planeinschrieb
  - 2.3 Äußere Gestaltung (§ 111 (1) 1 LBO) Auffallende Farben sind zu vermeiden. Im Hanggelände Untergeschoss dunkel tönen.  
Deckung der Satteldächer mit Ziegel.
  - 2.4 Einfriedigungen (§ 111 (1) 4 LBO) nicht mehr als 1 m hoch, möglichst als Hecken.

### 3. Aufhebung vorhandener Festsetzungen

Die für das Bebauungsplangebiet "Nördlicher Ortsrand" bisher geltenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des am 29.11.1963 genehmigten Bebauungsplanes "Oberes Lehen I" sind mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Nördlicher Ortsrand" aufgehoben.