

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)
 - 1.1 Bauliche Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO
 - 1.1.1 Art der baulichen Nutzung

In der mit GEe bezeichneten Fläche sind nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
 - 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§§ 16-21 BauNVO)
 - 1.1.3 Zahl der Vollgeschosse
(§ 18 BauNVO u. § 2 Abs. 5 LBO)

wie im Lageplan angegeben
 - 1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2)

b = Bauweise offen, Gebäudelänge unbegrenzt
 - 1.3 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Hauptfirstrichtung wie im Lageplan eingezeichnet
 - 1.4 Nebenanlagen
(§ 23 (5) Satz 2)

Im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit Gebäude, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.
 - 1.5 Garagen
(§ 23 (5) Satz 2 BauNVO).

Können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Grundsätzlich ist der Grenzbau anzustreben und mit der Garage auf dem Nachbargrundstück als ein Baukörper zu erstellen.
 - 1.6 Böschungen an Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden. Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 50cm erforderlich.
 - 1.7 Sichtfeld
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Lageplan eingezeichneten Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benutzung freizuhalten. Als sichtbehindernd gelten alle Gegenstände über 0,80 m Höhe, gemessen über Fahrbahnoberkante.
 - 1.8 Pflanzgebot (Pfg)

siehe Grünordnungsplan. Er ist Bestandteil des Bebauungsplan.

2.1 Dachform und Dachneigung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei Hauptgebäuden a) Satteldächer im Wohngebiet
b) Flachdach im GE und GEe

Abweichende Dachformen können zugelassen werden. Dachneigung entsprechend der Eintragung im Lageplan.

2.2 Gebäudehöhen (§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

gemessen vom festgesetzten Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Bei Hauptgebäuden:

WA	II	bergseitig max. 3,50 m
		talseitig max. 6,00 m
GE	II	talseitig max. 8,00 m
GEe	II	talseitig max. 8,00 m

2.3 Äußere Gestaltung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Auffallende Farben und Strukturen sind zu vermeiden.
Deckung der geneigten Dächer, dunkel und dauerhaft getönt (rot bzw. rotbraun)

Aufhebung vorhandener Festsetzungen

Die im Planbereich bisher geltenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

Höhenangaben über NN

Die angegebenen Höhenwerte sind Höhen im neuen System.