

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB vom 27.08.1997 und BauNVO, zuletzt geändert 22.04.1993).

- |  |  |
|--|--|
| 1.1 Art der baulichen Nutzung<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)      | Allgemeines Wohngebiet( WA)  |
| 1.2 Maß der baulichen Nutzung<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-20 BauNVO) | wie im Lageplan festgesetzt (GRZ 0,4; GFZ 0,8)   |
| 1.3 Bauweise<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO)               | wie im Lageplan festgesetzt offene Bauweise,   |
| 1.4 Stellung der baulichen Anlagen<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)             | Hauptfirstrichtung wie im Lageplan eingezeichnet   |
| 1.5 Nebenanlagen<br>(§ 14 Abs. 1 BauNVO)                                   | sind, soweit Gebäude, in den nicht überbaubaren<br>Grundstücksflächen nicht zugelassen   |
| 1.6 Garagen<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)                                    | Garagen sind nur in den überbaubaren<br>Grundstücksflächen zulässig  |
| 1.7 Böschungen<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)                                | Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen<br>Böschungen sind vom Angrenzer auf den<br>Baulandflächen zu dulden.   |
| 1.8 Pflanzgebot<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)                               | Auf den Baugrundstücken sind Bäume entsprechend den<br>Eintragungen im Lageplan zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten<br>(siehe Pflanzenauswahlliste für Einzelbäume)<br>(pfg 1, Ausgleichsmaßnahme A1)<br>Anpflanzung einer 3-reihigen Hecke ( 2-3x verpfl.,<br>Pflanzenauswahlliste für Flächenhafte Anpflanzung)<br>(pfg 2, Ausgleichsmaßnahme A2)<br>Anpflanzung von Obst - Hochstämmen<br>(pfg 3, Ausgleichsmaßnahme A3) |
| 1.9 Zuordnungsfestsetzung<br>(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)                    | Die Ausgleichsfläche und die damit verbundenen Maßnahmen<br>einschließlich der zweckgebundenen<br>Festsetzungen (Pflege und Unterhaltung) werden als<br>Sammel-Ausgleichsmaßnahmen für sämtliche Baugrundstücke<br>innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes<br>zugewiesen. Hiervon ausgenommen sind die im Plan-<br>Bereich befindlichen Straßengrundstücke.  |

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB; § 74 LBO vom 01.01.1996)

- |   |   |
|---|---|
| 2.1 DACHFORM UND DACHNEIGUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)                        | Bei Hauptgebäuden sind Satteldächer und Pultdächer zulässig<br>Dachneigung entsprechend der Eintragung im Lageplan.<br>Für Garagen sind auch andere Dachformen zulässig, Fächdächer sind zu begrünen.   |
| 2.2 GEBÄUDE- UND FIRSTHÖHEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)                         | Die Gebäudehöhe wird auf 6,25 m (TH 6,25), gemessen von der<br>Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der<br>Dachhaut, festgesetzt. Bei untergeordneten Bauteilen sowie Rücksprüngen können<br>Ausnahmen zugelassen werden. Die EFH ist auf +/- 50 cm einzuhalten.<br>Die Firsthöhe wird auf max. 9,00 m (FH 9,00) über EFH festgesetzt.<br>Die Erdgeschoßfußbodenhöhe bezieht sich auf den Rohfußboden. |
| 2.3 DACHAUFBAUTEN (§ 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO)                                  | Als Dachaufbauten sind Gauben zulässig.<br>Die Breite der Gauben ist auf die Hälfte der Gebäudeaußenlänge beschränkt.<br>Sie sind deutlich vom First abzusetzen, mind. 70 cm. Sie müssen waagrecht,<br>zum Hausgrund des Giebels mind. 1,50 m entfernt sein.  |
| 2.4 ÄUSSERE GESTALTUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)                              | Deckung der Dächer, rot bis rotbraun getöntes Material, nicht glänzend oder glasiert.<br>Ausgenommen sind Solaranlagen.   |
| 2.6 EINFRIEDUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)                                   | Die Einfriedungen werden wie folgt begrenzt: Mauern auf max. 50 cm,<br>(gemessen ab bestehendem Gelände)<br>Zäune auf max. 80 cm, Hecken auf max. 120 cm ,<br>ausgenommen sind Stützmauern für Garagenzufahrten<br>Bei Einfriedungen entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze<br>ist ein Mindestabstand von 50 cm einzuhalten.   |
| 2.7 GESTALTUNG VON GEH-; FAHRWEGEN UND STELLPLÄTZEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) | Stellplätze, Fahrwege, Gehwege und Lagerflächen auf dem Baugrundstück sind mit<br>wasserdurchlässigen Baustoffen herzustellen.  |
| 2.8 ERDAUFFÜLLUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)                 | sind im Zuge der Baumaßnahme bis max. +/- 2,00 m zulässig.  |
| 2.9 STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)                         | Die Anzahl der Stellplätze und Garagen auf dem Baugrundstück (§ 37 Abs. 1 LBO)<br>wird erhöht (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO) und zwar:<br>40 bis 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche auf 1,5 Stellplätze<br>mehr als 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche auf 2,0 Stellplätze   |
| 2.10 REGENWASSERABLEITUNG UND SAMMLUNG (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)              | Das anfallende Wasser von Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und gepuffert<br>in die Kanalisation abzugeben.<br>Pro 100 m <sup>2</sup> Dachfläche (horizontal gemessen) sind mind. 2 m <sup>3</sup> Speicherkapazität<br>herzustellen.   |