

# Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO, Stand 23.01.90)

### 1.1 Bauliche Nutzung

#### 1.1.1 Art der baulichen Nutzung **MI**

Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Zulässig sind Vorhaben nach Abs. 2 Ziff. 1-5,  
nicht zulässig sind Vorhaben nach Abs. 2  
Ziff. 6-8 (siehe § 1 Abs. 5 BauNVO)



Baugrundstück für den Gemeinbedarf  
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

#### 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO)

#### 1.1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO u. § 2 Abs. 5 LBO)

#### 1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2)

} wie im Lageplan  
angegeben

#### 1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Hauptfirstrichtung wie im Lageplan  
eingezeichnet

#### 1.4 Nebenanlagen (§ 23 (5) Satz 1 BauNVO)

im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit  
Gebäude, in den nicht überbaubaren Grundstücks-  
flächen nicht zugelassen.

#### 1.5 Garagen (§ 23 (5) Satz 2 BauNVO)

können ausnahmsweise auch außerhalb der über-  
baubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.  
Grundsätzlich ist der Grenzbau anzustreben und  
mit der Garage auf dem Nachbargrundstück als  
ein Baukörper zu erstellen.

#### 1.6 Böschungen an Verkehrs- flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen  
erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer  
auf den Baulandflächen zu dulden.  
Ebenso unterirdische Stützbauwerke, die für  
den Straßenbau erforderlich sind.

#### 1.7 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die im Lageplan festgesetzten Pflanzflächen  
(Pfg) sind als Heckenpflanzung (mind. 3-reihig)  
zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.  
Pflanzen ungeschnitten aus Sträuchern und  
Bäumen II. Ordnung. Außerdem ist pro Bauplatz  
ein Baum zu pflanzen (siehe Pflanzenauswahl-  
liste für Bäume und Heckenpflanzungen).

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

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

Bei Hauptgebäuden Satteldächer.

Abweichende Dachformen können zugelassen werden.

Dachneigung entsprechend der Eintragung im Lageplan.

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

gemessen vom vorhandenen im Mittel gemessenen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder Abschluß an der Wand.

Bei Hauptgebäuden: bei I bis II-geschossiger Bebauung  
bergseits max. 4,50 m

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

Auffallende Farben und Strukturen sind zu vermeiden.

Deckung der Dächer, rot bis rotbraun getöntes Material.

### 2.4 Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 20 LBO)

Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche:

Massive Sockelmauer oder Stellplatten bis max. 0,30 m Höhe,

darüber Holzzaun oder Hecke bis max. 0,90 m über der Straße.

### 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.