

# 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                      Allgemeines Wohngebiet (WA)  
nach § 4 BauNVO
    - 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)
  - 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)                      sind, soweit Gebäude, im Sinne von  
§ 14 Abs. 1 BauNVO in den nicht überbaubaren  
Grundstücksflächen 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.
  - 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).

} wie im Lageplan  
festgesetzt

## 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: für II-geschossige 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)

Nur lebende Einfriedigungen, Abstand von der Straßenkante 1,0 m.

Integrierte stützende Einzäunungen (keine Mauern, Pallisaden oder ähnliches) sind zulässig bis max. 1,0 m Höhe.

### 2.5 Gestaltung von Geh- und Fahrwege (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Stellplätze, Einfahrten sowie Wege auf dem Baugrundstück, sind mit wasserdurchlässigen Baustoffen herzustellen.

#### 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.

### Hinweise:

Das Landesdenkmalamt weist auf die Meldepflicht von Bodenfunden hin.

Der Bebauungsplan "Mittelhofwiese- Ost" I. Änderung liegt in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebiets zum Schutze der Grundwasserfassungen im Egautal des Zweckverbands Landeswasserversorgung. Auf die Verbote der Rechtsverordnung vom 31.10.1967 in der Fassung vom 14.08.1972 wird besonders hingewiesen.