

TEXTTEIL

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:
das Bundesbaugesetz (BBauG) in der geänderter Fassung vom 06.07.1979
die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977
die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983
die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 30.07.1981

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen getroffen:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BBauG u. BauNVO)
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG und § 1 (3) BauNVO)
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 3 - 6 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG und § 16 - 21 a BauNVO)
- 1.2.1 Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)
siehe Eintrag im Lageplan
- 1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
siehe Eintrag im Lageplan
- 1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (Z) (§ 18 BauNVO i. V. m. § 2 (5) LBO)
siehe Eintrag im Lageplan
- 1.2.4 Festsetzungen der maßgebenden Grundstücksfläche (§ 21 a (2) BauNVO)
Zur maßgebenden Grundstücksfläche nach § 19 (3) BauNVO können die Flächen von Gemeinschaftsanlagen (z. B. Garagen usw.), die außerhalb des Baugrundstückes liegen, hinzugerechnet werden.
- 1.2.5 Im Einzelfall kann von der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl oder der Grundfläche eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl oder die Geschoßfläche nicht überschritten wird (§ 17 (5) BauNVO).
- 1.2.6 Die Höhe der Gebäude ist bei eingeschossiger Bauweise auf max. 7,25 m über Erdgeschoßfußbodenhöhe und bei zweigeschossiger Bauweise bis max. 10,50 m über EFH beschränkt.
Grenzgaragen dürfen mit Satteldach eine Maximalhöhe von 4,50 m über der EFH erreichen.
- 1.3 Bauweise, überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BBauG, § 22 BauNVO)
O offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- 1.3.1 Für Garagen wird hinsichtlich der zulässigen Maximalhöhe von 4,50 m mit Satteldach abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 (4) BauNVO).
- 1.3.2 Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren und den für Garagen und Stellplätze festgesetzten Flächen zu erstellen. Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig. (§ 12 (6) und § 23 (5) BauNVO).
- 1.3.3 Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen unzulässig (auch Boots- und Campingwagen-Winterlager). Ausgenommen sind Einfriedigungen, Teppichklopfstangen, Schwimmbecken, Pergolen und Schaltschränke der Bundespost und des Badenwerkes.
- 1.4 Stellung baulicher Anlagen (§9 (1) 2 BBauG)
Maßgebend für die Stellung der Hauptfirstrichtungen der Wohngebäude sind die Eintragungen im Lageplan.
- 1.5 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BBauG)
gr, fr, lr Mit einem Fahr-, Geh- und Leitungsrecht zug. der Anlieger zu belastende Fläche

3. HINWEISE

- 3.1 Die Festlegung der Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßrohfußbodenhöhe) erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe soll nicht mehr als 0,5 m über der festgelegten im Mittel gemessenen Geländeoberfläche liegen (§ 11 LBO)

4. AUFHEBUNG BESTEHENDER VORSCHRIFTEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches die bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aufgehoben.