



B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Planungsrechtliche
- 1.1 Art der baulichen
- 1.1.1 Im allgemeinen W
- Bestandteil des Be
- 1.2 Maß der bauliche
- 1.2.1 Die Höchstwerte
- Überbaubaren Fläch
- 1.3 Bauweise § 9 Abs
- 1.3.1 In der offenen Bau
- abstand nach den
- oder als Hausgrup
- 1.4 Überbaubare Fläch
- 1.4.1 Nebenanlagen im
- Grundstücksfläch

ca 150 m GRENZE DES WOHNGBIETES NACH  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

A. Zeichenerklärung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Baugrenze ( § 23 Abs.3 Bau NVO )



Straßenbegrenzungslinie



Allgemeines Wohngebiet ( § 4 Bau NVO )

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,4

Grundflächenzahl ( § 19 Bau NVO )



Geschoßflächenzahl ( § 20 Bau NVO )



Offene Bauweise ( § 22 Abs. 2 Bau NVO )



O. Bauweise, nur Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen bis 50 m zulässig



Stellung der baulichen Anlagen ( § 9,1,b BBauG unverbindliche Schemadarstellung der Hauptbauk



Fahrbahn

FW

Gehwege oder Grün



Fußwege



Grünfläche



Kinderspielplatz



Grünanlage



Bestehende Wohngebäude



Bestehende Nebengebäude



Entfallende Grundstücksgrenzen



Bestehende und vorgesehene unverbindliche Grundstücksgrenzen



Höhenlinien (m über N.N.)



Pumpwerk UNTERIRDISCH

Schema Nutzungsschablone

Baugebiet | Zahl Vollgeschosse

Baugebiet	Zahl Vollgeschosse
Grundfl. Z.	Geschoßfl. Zahl
Dachneigung	Bauweise

## B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9, Abs.1 BBauG:
  - 1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1a BBauG:
    - 1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Bau NVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher unzulässig.
  - 1.2 Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs.1 Nr.1a BBauG
    - 1.2.1 Die Höchstwerte des § 17 Abs.1 Spalte 3 und 4 BauNVO gelten nur im Rahmen der überbaubaren Flächen und in Verbindung mit den Vorschriften der Landesbauordnu
  - 1.3 Bauweise § 9 Abs.1 Nr.1b BBauG:
    - 1.3.1 In der offenen Bauweise § 22 Abs.2 Bau NVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand nach den Vorschriften der Landesbauordnung als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m zulässig.
  - 1.4 Überbaubare Flächen § 9 Abs.1b BBauG:
    - 1.4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 Bau NVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
    - 1.4.2 Der Versorgung dienende Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.2, Bau NVO sind Ausnahmen zugelassen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
  - 1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr.1d BBauG:
    - 1.5.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf höchstens 1,19 m über Oberkante Straßenbegrenzungslinie liegen.
  - 1.6 Garagen und Stellplätze § 9 Abs.1 Nr.1e BBauG:
    - 1.6.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche im Abstand von mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zugelassen.
2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften § 9 Abs.2 BBauG und § 124 LBO
  - 2.1 Dachgestaltung der Hauptgebäude § 123 Abs.1 Nr.1 LBO:
    - 2.1.1 Es sind Sattel-, Shed- und Pultdächer mit Neigungen zwischen 15° und 30° (alter Teilung) zulässig.
  - 2.2 Dachgestaltung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO und der Garagen und Stellplätze:
    - 2.2.1 Alle derartigen Nebengebäude folgen auch bei Grenzbebauung den Festsetzungen aus Text 2.1
    - 2.2.2 Bei Grenzbebauung sind auch Flachdächer bis höchstens 5° (alter Teilung) erlaubt.
  - 2.3 Einfriedigungen und Abgrenzungen §123 Abs.1 Nr.7 LBO:
    - 2.3.1 Einfriedigungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig. Zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind entlang den Grundstücksgrenzen nur Hecken, nicht höher als 0,8 m über Oberkante Gelände, zulässig mit Ausnahme von Grundstücken, die an mind. zwei Seiten an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen. Bei diesen sind Hecken mit verdecktem Zaun auch entlang der Straßenbegrenzungslinie erlaubt.
    - 2.3.2 Hinter der vorderen Baugrenze sind Einfriedigungen erlaubt, soweit sie eine Höhe von 1,2 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten und vorwiegend aus Holz bestehen. Drahtzäune sind unzulässig.