



Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Rechtsgrundlage
 a) Baugesetzbuch v. 8.12.86 (BGB) S. 2253
 b) Baunutzungsverordnung v. 23.1.90 (BGB) S. 127 ff.
 c) Landesbauordnung v. 08.08.1995
 d) Planzeichenverordnung v. 18.12.90

8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1 Standorte für Einzelbäume
 Es werden nur einheimische, standort-gerechte Laubbäume zugelassen.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 Vor Abs. 3 werden die Nr. 1 - 5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 DN Grundflächenzähler (§ 19 BauNVO)
 2.2 05 (0.8) Geschäftsfächenzähler (§ 20 BauNVO)
 2.3 FM Freifläche
 2.4 TH Traufhöhe
 Die jeweils maßgebliche max. Bauhöhe ergibt sich aus den Einschreibern im Rechtsplan.
 Als Bezugspunkt zur Messung der Trauf u. Firsthöhe wird OK der Erschließungsstraße an der tiefsten an das Grundstück angrenzenden Stelle gemessen festgelegt.
 max. 2 Wohnungen je selbstständigem Wohngebäude, entsprechend dem Einschrieb im Rechtsplan

2.5 I, II Vollgeschoss ab Höhengrenze (§ 20 BauNVO)
 Diese Festsetzung hat nur erschließungsbeitragsrechtliche Gründe
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

3. Bauweise überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 O Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
 3.1.2 G Geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO)
 3.1.3 C Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
 Die Bauhöhe wird von 50 auf 70 m erweitert.
 3.2 - Bauleine (§ 23 BauNVO)
 3.3 - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
 3.4 - Gebäude sind nur senkrecht oder parallel zur vorderen Baugrenze zulässig
 3.5 - Garagen und überdeckte Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Garagenfläche oder der Baugrenze zugelassen

3.5.1 Zweckbestimmung
 3.5.2 Garagen und überdeckte Stellplätze
 Stellplätze

4. Flächen für den Gemeinbedarf sowie Sport- u. Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

4.1 Flächen für den Gemeinbedarf
 4.2 Kindergarten

5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtwinkelflächen
 Die festgesetzten Sichtwinkelflächen sind von jeglicher Sichtbeinträchtigung in einer Höhe von 070 m ab Fahrbahnoberkante freizuhalten.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Straßenverkehrsfläche
 6.1.1 Fahrbahn
 6.1.2 Gehweg
 6.1.3 Straßenbegrenzungslinie (§ 19 Abs. 3 BauNVO)
 6.2 Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung / Verkehrsbeschränkungen
 6.2.1 -
 6.2.2 V Verkehrsregelungsfächen ergeben sich aus den Einschreibern im Rechtsplan.
 Die Nutzungen der Verkehrsflächen ergeben sich aus den Einschreibern im Rechtsplan.
 6.2.3 Einfahrt
 6.2.4 ▼

7. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

7.1 Flächen für Versorgungsanlagen
 Zweckbestimmung
 7.1.1 Elektrizität / Trafostation
 7.1.2 Anderungsbereich

10. Raumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

10.1 Grenze des raumlichen Geltungsbereiches

Ortliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

11. Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

11.1 Die Verwendung leuchtender und reflektierender Farben und Materialien an Gebäuden und Anlagen ist nicht zulässig.
 Ausgenommen ist der Einbau von Sonnenkollektoren

12. Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

12.1 DN Dachneigung
 Die DN ergibt sich aus den Einschreibern in dem Rechtsplan.
 Garagen und überdeckte Stellplätze werden davon ausgenommen.
 12.2 Als Dachdeckungsmaterial ist nur kleinteiliges Material zulässig.
 Einzelgauben sind ab einer Dachneigung von 35° zugelassen.

13. Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

13.1 Das Baugelände wird verkauft, daher sind Außenantennen jeglicher Art, insbesondere Parabolantennen, unzulässig.

14. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

14.1 Vorgartenflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, sonst sie nicht als Grundstückszufahrten oder ähnlich zugelassen sind.
 Der Baugrubenabhang ist gleichmäßig auf dem Grundstück zu modellieren. Aufschüttungen (Erdterrassen) und Abgräben (Lichtgraben) über 100 m sind unzulässig.
 Zur Sicherung des Oberflächenwasserabflusses sind Stellplätze und Zufahrten im allgemeinen mit wasserdurchlässigen Material zu versehen und Randsteine entlang von Grünstreifen zu unterlegen.

15. Einfriedungen

15.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig: - nur in offener Form, z.B. als Holzstaketenzaun bis zu einer Höhe von 1,00 m, wobei ein Sockel bis zu 30 cm Höhe errichtet werden kann - lebendige Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,00 m.

