

B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften setzen die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs.7 BauGB und § 74 Abs.6 LBO). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

Dies gilt insbesondere für die entsprechenden Festsetzungen des seit dem 25.07.1997 rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Großer Gänsberg II" in diesem Geltungsbereich.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 BAULICHE NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

§ 4 BauNVO

Zulässig sind:

Nr. 1 Wohngebäude,

Nr. 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO sind folgende Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nr. 4 Gartenbaubetriebe,

Nr. 5 Tankstellen.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (Höchstgrenze)

§§ 16 – 21 a BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ)

Geschoßflächenzahl (GFZ)

- jeweils nach Eintrag im Lageplan -

1.1.3 Zahl der Vollgeschosse Z (Höchstgrenze)

§ 16 Abs.3 Nr. 2 u. § 20 Abs.1 BauNVO i.V.m. § 2 Abs.6 LBO

- nach Eintrag im Lageplan -

Die Gebäudehöhen werden entsprechend Ziff. 2.1.3 begrenzt.

1.2 BAUWEISE

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs.1 und Abs.2 BauNVO

- nach Eintrag im Lageplan -

1.2.1 Offene Bauweise, nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

1.3 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs.3 BauNVO bestimmt.

1.4 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen ist nur parallel zu den im Lageplan dargestellten Hauptfirstrichtungen festzulegen.

1.5 NEBENANLAGEN

§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB u. § 12 BauNVO u. § 14 BauNVO

1.5.1 Garagen (eingeschossig) und überdachte Stellplätze

sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den im Lageplan dafür festgesetzten Flächen zulässig.

1.5.2 Stellplätze (nicht überdacht)

sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Anschluß an befahrbare, öffentliche Verkehrsflächen zulässig.

1.6 ABGRENZUNG VON STRASSENFLÄCHEN DURCH HINTERBETON (Betonfuß)

§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 30 cm erforderlich. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten). Das Hineinragen dieser Stützbauwerke in das Privatgrundstück ist zu dulden.

1.7 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 9 Abs.2 BauGB

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude ist im Lageplan in m über NN festgelegt. Die im Lageplan eingetragene Höhe bindet nur nach oben, nach unten (niederer) kann abgewichen werden. Vergleiche Ziff. 2.1.3

1.8 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Ver- oder Entsorgungsträgers zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen.