

## **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 den entsprechenden Teil des seit dem 25.07.1997 rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Großer Gänsberg II".

## **C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

##### **1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO**

Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO genannten Nutzungen:

Nr. 1 Wohngebäude,

Nr. 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

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

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.

Ausnahme: zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO:

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nr. 4 Gartenbaubetriebe,

Nr. 5 Tankstellen.

#### **1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verb. mit Abs. 2 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

##### **1.2.1 Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze.**

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe in m über NN bindet nur nach oben, nach unten, niedriger, kann abgewichen werden.

##### **1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze.**

##### **1.2.3 Gebäudehöhen nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze**

Die Traufhöhen (TH) und die Gebäudehöhe (GBH) gelten von der im Bebauungsplan festgesetzten, maximalen Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante Dachhaut. Die TH wird jeweils am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen und ist auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten.

TH maximal 3,2 m, GBH maximal 8,5 m

##### **1.2.4 Zahl der Vollgeschosse nach § 20 Abs. 1 BauNVO als Höchstgrenze**

#### **1.3 BAUWEISE**

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

offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

#### **1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO gekennzeichnet.

## **1.6 NEBENANLAGEN**

§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 Abs.5 BauNVO

### **1.6.1 Garagen (eingeschossig) und überdachte Stellplätze**

Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze sind gemäß § 23 Abs.5 BauNVO auf der überbaubaren und außerhalb auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Sie sind ausnahmsweise auch auf der unüberbaubaren Fläche zulässig, jedoch nur im Anschluß an befahrbare, öffentliche Verkehrsflächen. Unterkellerungen können zugelassen werden.

### **1.6.2 Stellplätze**

Nicht überdachte Stellplätze sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch auf der unüberbaubaren Fläche, jedoch nur im Anschluß an befahrbare, öffentliche Verkehrsflächen und nicht auf Flächen mit Pflanzgeboten, zulässig.

## **1.7 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN**

§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

## **1.8 VERKEHRSFLÄCHEN**

§ 9 Abs.1 Nr.11 in Verbindung mit Abs.2 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

Mischverkehrsfläche

## **1.9 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN**

§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB

### **1.9.1 Die der Versorgung dienenden neuen Niederspannungsleitungen sind auch gemäß § 74 Abs.1 Nr.5 LBO unterirdisch zu verlegen.**

### **1.9.2 Straßenbeleuchtung**

Haltevorrichtungen, Masten und Leitungen der Straßenbeleuchtung sind gemäß §126 BauGB auf der privaten Grundstücksfläche zu dulden.

## **1.10 MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN**

§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

### **1.10.1 Leitungsrecht zugunsten des entsprechenden Versorgungsträger zur Führung einer unterirdischen elektrischen Leitung und einer Kommunikationsleitung. Eine Überbauung mit Nebengebäuden kann zugelassen werden.**

### **1.10.1 Leitungsrecht zugunsten der angrenzenden Grundstücke zur Führung von Hausanschlussleitungen.**

## **1.11 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND**

§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB

### **1.11.1 Betonfuß**

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze, in einer Breite von etwa 0,2 m und einer Tiefe von etwa 0,3 m zulässig (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten).

### **1.11.2 Straßenböschungen**

Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis Höhe zu Länge wie 1 : 2 ausgeglichen. Das Hineinragen der Böschungen auf das Grundstück ist zu dulden.