

## B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

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

**Dies gilt auch für die Festsetzungen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften "Kloß - Stetten - 1.Abschnitt", rechtsverbindlich seit dem 02.08.2001.**

## C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB

#### 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

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, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

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

Ausnahmsweise zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs.3 Nr. 1-4 BauNVO:

Nr.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nr.2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nr.3 Anlagen für Verwaltungen.

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO ist die Ausnahme nach § 4 Abs.3 Nr.5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

Nr.4 Gartenbaubetriebe

Nr.5 Tankstellen

Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

#### 1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs.1 Nr.1 in Verbindung mit Abs.2 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

##### 1.2.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) 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 **aufgehoben (Geschosszahlen).**

##### 1.2.4 **ersetzt durch Ziffer 2.1.1 des Textteils (Höhe baulicher Anlagen).**

#### 1.3 BAUWEISE

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

- nach Eintrag im Lageplan -

##### 1.3.1 offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

##### 1.3.2 offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

#### 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

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

#### 1.5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND FIRSTRICHTUNG

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Gebäudeachsen und Firstrichtung der Wohn- oder Hauptgebäude parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen. Abweichungen bis zu 10° sind zulässig.

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

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

Flächen für Garagen und Stellplätze sind auf den überbaubaren Flächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze können auf den unüberbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn die Zufahrt von einer befahrbaren, öffentlichen Verkehrsfläche nicht mehr als 8,0 m beträgt. Nicht überdachte Stellplätze sind nur im unmittelbaren Anschluss an die befahrbare öffentliche Verkehrsfläche zulässig.

##### 1.6.2 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO und Anlagen die zur passiven Energiegewinnung beitragen, wie Windfang, sind



gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 einzeln bis 16 m<sup>2</sup>, zusammen bis 22 m<sup>2</sup> Grundfläche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

- 1.6.3 Wintergärten  
Unbeheizte Glasvorbauten dürfen die Baugrenze auf der gesamten Gebäudelänge ausnahmsweise um bis zu 3,0 m überschreiten.
- 1.7 VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs.1 Nr. 11 in Verbindung mit Abs.2 BauGB  
- nach Eintrag im Lageplan -
- 1.7.1 Mischverkehrsfläche
- 1.7.2 Verkehrsgrünflächen
- 1.7.3 Öffentliche Parkplätze
- 1.7.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt an die benachbarte Verkehrsfläche
- 1.7.5 Höhenlage der Verkehrsflächen
- 1.8 FLÄCHE FÜR DIE VERSORGUNG § 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB  
- nach Eintrag im Lageplan -  
Umspannstation
- 1.9 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB
- 1.9.1 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen, im Elektrizitätsbereich jedoch nur die Niederspannungsleitungen.
- 1.9.2 Straßenbeleuchtung  
Haltevorrichtungen, Masten und Leitungen der Straßenbeleuchtung sind gemäß § 126 BauGB auf der privaten Grundstücksfläche zu dulden.
- 1.10 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB  
- nach Eintrag im Lageplan -  
öffentliche Grünfläche Ortsrand  
Zulässig sind Erdmodellierungen zwischen 0,8 und 1,5 m Höhe und Bepflanzungen. Einfriedigungen und sonstige bauliche Anlagen sind nicht zulässig.
- 1.11 MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB  
- nach Eintrag im Lageplan -
- 1.11.1 Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Entsorgungsträgers zur Führung einer Abwasserleitung
- 1.11.2 Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Energieversorgers zur Führung eines Erdkabels
- 1.12 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND § 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB
- 1.12.1 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).
- 1.12.2 Straßenböschungen  
Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis Höhe zu Länge wie 1 : 1,5 ausgeglichen. Das Hineinragen der Böschungen auf das Grundstück ist zu dulden.