

A: Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

(1) Im Baugebiet werden folgende Arten der baulichen Nutzung festgesetzt:

1. Reines Wohngebiet (WR § 3 BauNVO)
2. Allgemeines Wohngebiet (WA § 4 BauNVO)
3. Dorfgebiet (MD § 5 BauNVO)

Aus dem zeichnerischen Teil ergibt sich, für welche Bereiche die jeweilige Nutzungsart festgesetzt ist.

(2) Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- a) Die Grundflächenzahlen, Geschoßflächenzahlen und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sind durch die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.
- b) Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände werden bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl mitgerechnet.

1.3 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten aus städtebaulichen Gesichtspunkten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- a) bei Baugrundstücken mit einer Größe bis einschließlich 7,50 ar wird bei Einzelhäusern die Zahl der Wohneinheiten auf drei und bei Doppelhäusern auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.
- b) bei Baugrundstücken mit einer Größe von 7,51 ar bis 12 ar wird die Zahl der Wohneinheiten bei Einzelhäusern auf fünf und bei Doppelhäusern auf drei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

Es gilt der Grundstücksbestand zum Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung. Sollten Grundstücke dieser Größenordnung geteilt werden, so ist für die geteilten Grundstücke die folgende Anzahl an Wohneinheiten als höchstzulässige Zahl je Gebäude maßgeblich.

- a) Bei Baugrundstücken mit einer Größe **bis einschließlich 7,50 ar**:
1 Wohneinheit bei Einzelhäusern; 2 Wohneinheiten je Doppelhaus, wobei auf den geteilten Grundstücken nur eine Doppelhaushälfte zulässig ist.

- b) Bei Baugrundstücken mit einer Größe von **7,51 ar bis 12 ar**:
2 Wohneinheiten bei Einzelhäusern; 3 Wohneinheiten je Doppelhaus, wobei auf den geteilten Grundstücken nur eine Doppelhaushälfte zulässig ist.

Im Übrigen ergibt sich das Maß der Ausnutzbarkeit aus der Festsetzung der Grund- und Geschoßflächenzahlen.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

2.1 Im Baugebiet ist die

- a) **offene** Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO) zulässig. Sie ergibt sich aus dem Eintrag in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil.
- b) **besondere** Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) zulässig.
- Für das Grundstück Flst. Nr. 784 gilt, dass an der nördlichen Seite zum Grundstück Flst. Nr. 783/2 hin angebaut werden muss. Es gilt die „halboffene Bauweise“.
 - Für die besondere Bauweise im Bereich des Fichten- und Kiefernweges gilt, dass die Gebäude in halboffener Bauweise mit Anbau an die westliche Grundstücksgrenze, bzw. Baugrenze auf den Grundstücken Flst. Nr. 3292 und 3294, errichtet werden dürfen. Die Grundstücke dürfen allerdings auch wie bei der geschlossenen Bauweise über ihre gesamte Breite bebaut werden. Die dazugehörigen Garagen sind auf den hierfür im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesenen Flächen zu errichten.
 - Für die Grundstücke Saumstraße Nr. 9 – 29 gilt, dass die Gebäude in halboffener Bauweise mit Anbau an die nördliche Grundstücksgrenze (halboffene Bauweise) zu errichten sind.
 - Für die rückwärtige Bebauung auf den Grundstücken Saumstraße 25 (Flst.-Nr. 3020) und Saumstraße 27 (Flst.-Nr. 3019) gilt die besondere Bauweise dergestalt, dass in dem im rückwärtigen Bereich ausgewiesenen Baufenster auf dem Grundstück Saumstraße 25 an der nördlichen Grundstücksgrenze und auf dem Grundstück Saumstraße 29 an der südlichen Grundstücksgrenze (Doppelhausbebauung) angebaut werden muss.

2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

2.3 Sofern keine Grenzbebauung vorgeschrieben ist, richten sich die Grenzabstände nach der LBO.

2.4 Die Lage der Gebäude, die Orientierung und die Firstrichtung sind im Bebauungsplan festgelegt. Sind für Grundstücke keine zeichnerischen Angaben hinsichtlich der Firstrichtung gemacht, so ist diese frei wählbar.

3. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 3.1 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und im rückwärtigen, nicht überbaubaren Grundstücksbereich zulässig.
- 3.2 Die Grenzbebauung entlang der einzelnen Grundstücksseiten richtet sich nach den Bestimmungen der LBO.
- 3.3 Überdachte Stellplätze sind baulich wie Garagen zu behandeln.
- 3.4 Garagen dürfen nicht eher als die dazugehörigen Hauptgebäude erstellt werden.
- 3.5 Gemäß § 21 a Abs. 4 der BauNVO bleiben in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschoßfläche die Flächen von Stellplätzen und Garagen unberücksichtigt.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Sockelhöhe (Oberkante EG Rohboden) der baulichen Anlagen wird mit 1,40 m über der fertigen Straßenhöhe als Höchstgrenze festgesetzt. Sie ist bezogen auf die Achse der fertigen Straßen und Wohnwege. Eine Mindesthöhe wird nicht vorgeschrieben. Bei Eckgrundstücken ist die fertige Straßenhöhe der Straße, welche höher liegt, als Bezugspunkt anzunehmen.

5. Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Grundstücke, welche von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. Die Höhe der Einfriedigungen an solchen Grundstücken darf im Bereich des Sichtwinkels von Straßen 0,7 m nicht überschreiten.