Begründung

Anläßlich der nachträglichen Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für ein katholisches Kirchenzentrum erfolgt die nach dem Bundesbaugesetz und der Baunutzungsverordnung gebotene Ergänzung des seitherigen Baulinienplans vom 1. März 1960 und des Aufbauplans vom 31. Mai 1960 im Gewann "Schildrain-Steigen" nacth Art und Maß der baulichen Nutzung.

Gegenüber der bisherigen Planung entsteht kein weiterer Erschließungsaufwand.

Eine Baulandumlegung hat bereits stattgefunden.

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO):

1.1 Bauliche Nutzung

1.11 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO) entsprechend den Einschrieben im Plan.
Die in § 3 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind allgemein zugelassen

1.12 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO) entsprechend den Einschrieben im Plan

1.14 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO und § 2 Abs. 4 LBO) entsprechend den Einschrieben im Plan

1.2 Bauweise (§ 22 BauNVO) – offen –

1.3 Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b BBauG), Firstrichtung wie im Plan eingezeichnet.

1.4 Nebenanlagen

Garagen, überdachte Stellplätze, offene Sitzplätze, Pergolen, Wäschetrockenplätze und Kinderspielplätze sowie Schutzraumbauten mit einer Gesamthöhe von weniger als 2,6 m können außerhalb der Baustreifen zugelassen werden. Der Abstand von Garagen gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum muß mindestens 5 m betragen.

1.5 Leitungen

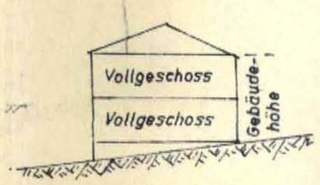
Fernmeldeleitungen u. elektr. Versorgungsleitungen sind zu verkabeln.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

2.1 Gebäudehöhen (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO) dürfen höchstens betragen:

1.	bei eingeschossiger Bauweise		
	a) bei Gebäuden mit einer Dachneigung	von 0°	3,50 m
	b) bei Gebäuden mit einer Dachneigung	von 18°–23°	3,80 m
2.	bei zweigeschossiger Bauweise		6,20 m
3.	bei drei- und viergeschossiger Bauweise je Geschoß		2,80 m mehr
4.	bei Nebengebäuden		2,60 m

Die Gebäudehöhe wird gemessen am höchsten Anschnitt des gewachsenen Geländes bis zum Schnittpunkt zwischen Wandaußenseite und Dachhaut (siehe Zeichnung).



2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO) sind bis höchstens 1,50 m zugelassen.

2.3 Dachform (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO):

Dachaufbauten sind nur bei Dächern mit mehr als 50° Neigung zulässig. Ihre Gesamtlänge darf die Hälfte der Firstlinie des Gebäudes nicht überschreiten. Dachaufbauten dürfen höchstens 1,25 m hoch sein. Nebengebäude sind mit Dächern unter 15° Neigung zu versehen und zwar in einheitlicher Ausführung innerhalb jeweils zusammenhängender Gebäudegruppen.
Kniestöcke sind nur bei eingeschossigen Bauten mit einer Dachneigung von 18°–23° sowie bei sogenannten 1 1/2 geschossigen Bauten mit einer Dachneigung von 50°–53° bis zu einer Höhe von 0,75 m zugelassen.

2.4 Äußere Gestaltung (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

a) Im Hanggelände ist das Untergeschoß dunkel zu tönen und mindestens um Putzstärke zurückzusetzen.
b) Die Deckungen der Dächer müssen in dunkelgetönten Farben gehalten werden.
c) Werbeanlagen und Automaten, soweit sie nach der LBO überhaupt zulässig sind, dürfen nur an Gebäuden angebracht werden, nicht mehr als 25 cm über die Wandfläche vorragen und mit ihrer Oberkante nicht höher als 4 m über das anstoßende Gelände reichen. Ihre Ansichtsfläche darf nicht größer sein als 2/3 der größten Fensteröffnungsfläche des Gebäudes.

2.5 Einfriedigungen

a) Zulässig sind: Natursteinmauerwerk, Betonwerksteine, Sichtbeton und Hecken.
Höhe der toten Einfriedigungen von der Straße aus: Max 1,00 m über Randstein Oberkante.
b) Die Einfriedigungen und Bepflanzungen der Vorgärten dürfen die Verkehrsübersicht, insbesondere an Straßeneinmündungen, nicht behindern. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Baulinien bzw. Baugrenzen sind als Vorgärten (Ziergärten) anzulegen und zu unterhalten.
c) Reihenhäuser bleiben ohne innere Einfriedigung.

Art der baulichen Nutzung

WR — Reines Wohngebiet
WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

II — Zahl d. Vollgeschosse (Höchstgrenze)
(II) — Zahl d. Vollgeschosse (zwingend)
II (I+ID) — 1 Vollgeschoss + 1 anzurechn. Dachgeschoss
0,1 — Grundflächenzahl
(0,4) — Geschoßflächenzahl

Bauweise

o — Offene Bauweise
o — nur Einzel- u. Doppelhäuser zul.
o — nur Hausgruppen zul.

Baulinie — aufzuheb. Baulinie
bestehende — geplante "
aufzuhebende } Baugrenze
geplante }

Firstrichtung

Gemeinbedarfsfläche

Schule
Kirche
Kindergarten
Kirche gepl. Festsetzung
Kindergarten gepl. Festsetzung

Verkehrsflächen

Gehweg
Fahrbahn
P — Öffentl. Parkflächen
aufzuhebende Straßenbegrenzungslinie
Wasserbehälter

Aufhebung der Grünanlage

Landwirtschaftl. Flächen

Grünflächen

Parkanlage

Flächen für Garagen

Ga — Garagen
GGa — Gemeinschaftsgaragen

Mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten zu bel. Flächen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze d. räuml. Geltungsbereichs d. Bebauungsplans

W — Wasserhauptleitung

Bestandsangaben

Wohngebäude
Wirtschaftsgebäude

G — Hauptleitung der Gasversorgung
A — Hauptleitung für Abwasser

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl d. Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoss flächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise