

Textteil:

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 08.12.1986
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990.
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i. d. F. vom 18.12.1990
4. Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 28.11.1983
zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1990

B. Aufhebung

Alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes werden aufgehoben.

C. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zu den Planzeichen und Eintragungen wird festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- | | |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Art der baulichen Nutzung
§ 9(1) 1 BauGB
§§ 1 – 15 BauNVO | Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO
sind nicht Bestandteil des
Bebauungsplanes (§ 1 (6) 1 BauNVO) |
| 2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB und
§ 16 – 21 BauNVO) | Grundflächenzahl
GRZ = 0,3 |
| 3. Höhe der baulichen Anlagen
(§ 16 (2) 4 BauNVO i.V.m.
§ 18 BauNVO) | Von der im Mittel gemessenen Gelände-
oberfläche bis zum Schnittpunkt der
Dachhaut mit der Außenwand max 3,0 m
Von der im Mittel gemessenen Gelände-
oberfläche bis zum First max. 8,0 m. |
| 4. Bauweise
(§ 9 (1) 2 BauGB,
§ 22 (4) BauNVO
§ 22 (2) BauNVO) | abweichende Bauweise
im Sinne der offenen Bauweise, zulässig
sind Gebäude mit einer Länge von max. 15 m
und einem seitlichen Grenzabstand von mind.
2,5 m. |
| 5. Zahl der Wohnungen je
Wohngebäude
(§ 9 (1) 6 BauGB) | Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohn-
Einheiten (WE) zulässig. |

6. Stellung der baul. Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)	Firstichtung entsprechend dem Planeinschrieb
7. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 (3) BauNVO)	Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäudeteile ist nicht zulässig.
8. Gestaltung der Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB, § 14 BauNVO, § 23 (5) BauNVO § 73 (1) 5 LBO)	Nebenanlagen, sofern sie als Gebäude geplant sind, sind auf der nicht über- baubaren Grundstücksfläche unzulässig.
9. Stellplätze und Garagen (§ 21 a BauNVO, § 12 BauNVO und § 9 (1) 4 BauGB)	Garagen sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Privilegierte Garagen (§ 7 LBO) sind mindestens 7,5 m von der Straßenbe- grenzung abzurücken. Ausnahmen sind nicht zulässig. Stellplätze sind nur im Zufahrtbereich und auf der überbaubaren Grundstücks- fläche zulässig.
10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)	Geh-, Fußwege und PKW-Stellplätze sind so anzulegen, daß eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswässer gewährleistet ist.
11. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25 a BauGB)	Durch Baumaßnahmen abgehende Laubbäume sind durch artgleiche Neupflanzungen zu ersetzen.
12. Zu- bzw. Ausfahrtsverbot (§ 9 (1) 11 BauGB)	An den mit Zufahrtsverboten belegten Straßenfronten ist die Zufahrt für Fahrzeuge aller Art ausgeschlossen.
13. Verkehrsfläche und Anschluß der Grundstücke an die Ver- kehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)	Pro Grundstück ist nur ein Zu- bzw. Ab- fahrtsbereich von max. 5,5 m Breite zulässig.