

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (1) BBauG u. BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BBauG

1.1.1 Reines Wohngebiet (WR)

Ausnahmen § 3 BauNVO

1.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Ausnahmen § 4 BauNVO

1.2 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baul. Anlagen

§ 9 (1) 2 BBauG

1.2.1 offene Bauweise

a) Einzelhäuser

b) Einzel oder Doppelhäuser

1.2.2 Baugrenzen

1.2.3 Nebenanlagen

1.3 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BBauG

1.3.1 Geschoßflächenzahl (GFZ)

1.3.2 Grundflächenzahl (GRZ)

1.3.3 Zahl der Vollgeschosse  
z.B. II

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken

§ 9 (1) 4 BBauG

1.4.1 Anzahl: Hinweis

1.4.2 Zulässigkeit/Straßenabstand (Garagen)

1.4.3 Stellplätze

Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zul.

Ausnahmen nach § 4 (3) 2 u. 5 BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

offene Bauweise wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO mit Grenzabstand als Einzelhäuser und Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 (3) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den besonders gekennzeichneten Flächen (NG)<sub>2</sub> sind Nebenanlagen bis max. 50 m<sup>2</sup> Grundfläche gem. § 14 (1) BauNVO im allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig.

Die Geschoßflächenzahl wird gem. § 16 (2) 1 BauNVO als Höchstwert festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird gem. § 16 (2) 2 BauNVO als Höchstwert festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 (2) 3 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Entsprechend § 39 (1) LBO - anzustreben 2 Stellplätze oder Garagen/WE.

Auf dem Baugrundstück innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, u. im seittl. Grenzabstand mit einem Abstand von mind. 5,00 m bei Senkrechstellung und mind. 1,00 m bei Parallelstellung

Überdachte Stellplätze sind auch im Vorgartenbereich zulässig; jedoch im Abstand von mind. 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie.



## 1.5 Höhenlage baulicher Anlagen

§ 9 (29) BBauG

### 1.5.1 Sockelhöhe a) Hauptbaukörper

(Fußbodenoberkante EG bzw. UG)

1. Bereich südlich der Grundstücke Flst.Nr. 1903 und 1903/3; bergseits max. 0,45m i.M. (gemessen an der bergseitigen Gebäudeflucht).
2. Bereich nördlich der Grundstücke Flst.Nr. 1903 und 1903/3: bei den Grundstücken bergseits von Straßen - bergseits max. 0,45m i.M. (gemessen an der bergseitigen Gebäudeflucht) Für die Höhenlage ist das natürliche Gelände im jeweiligen Bereich der baulichen Anlage maßgebend
3. Bereich nördlich der Grundstücke Flst.Nr. 1903 und 1903/3: bei Grundstücken talseits von Straßen max. 0,15m i.M. (gemessen an der bergseitigen Hauskante) über O.K. Straße.

Die Fußbodenoberkante der Garagen darf max. 0,20 m über der Straßenoberkante, - die Fußbodenoberkante der Nebengebäude max. 0,20 m über natürlichem Gelände talseits i.M. betragen (gemessen an der talseitigen Gebäudekante).

### b) Nebengebäude und Garagen

## 1.6 Die Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung

§ 9 (1) 10 BBauG

### 1.6.1 Sichtwinkel

Die Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von max. 0,80 m nicht überschreiten.

## 1.7 Flächen, die mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

§ 9 (1) 21 BBauG

### 1.7.1 Geh- und Leitungsrecht

Die im Plan mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen sind zu belasten mit

- Leitungsrecht für die Ver- und Entworgungsleitungen zugunsten der Erschließungsträger, der Gemeinde und der betroffenen Grundstücksbesitzer.

Ein ungehinderter Zugang für Unterhaltungs- Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten muß jederzeit gewährleistet sein.

## 1.8 Die öffentlichen und privaten Grünflächen § 9 (1) 15 BBauG

### 1.8.1 öffentl. Kinderspielfeld

für Kinder bis zu 12 Jahren, mit altersgerechter Ausstattung wie z.B. Hängewippe, Kletterbaum, Schaukel, Rutschbahn, Sandkasten o.ä.

## 1.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

§ 9 (1) Nr. 26 BBauG

### 1.9.1 Stützmauern

Höhe: max. 1,40 m an der öffentl. Verkehrsfläche.

Material: Naturstein oder bearbeiteter Beton

unterirdische Stützbauwerke bis max. 2,00 m Breite sind auf den anschließenden Grundstücken zu dulden. Anstelle von Stützmauern sind zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen Verkehrs- und anschließenden Grundstücksflächen auch Böschungen (siehe Planeintrag) in Neigungsverhältnis von mind. 1:1/3 zul. ausgenommen auf Grundstücken mit bereits vorh. Stützmauern (ohne Trockenmauerwerk)



2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen  
§ 73 LBO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 73 LBO

a) Hauptbaukörper

2.1.1 Dachform-Neigung-Farbe

2.1.2 Traufhöhe

2.1.3 Dachaufbauten und Einschnitte

b) Garagen und Nebengebäude

2.1.4 Dachform-Neigung-Farbe

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen - gedeckter Farbton max. 3,75m bei I-geschoss. Bebauung, max. 6,50 m bei II-geschoss. Bebauung jeweils über der festgesetzten Sockelhöhe. Der Schnittpunkt der Außenwand mit der Sparrenunterkante wird als Bezugshöhe festgesetzt.

Für zurückspringende Gebäudefluchten, deren Länge nicht mehr als  $\frac{2}{5}$  der Gesamtgebäuelänge beträgt, entfällt diese Höhenbeschränkung.

Bis max.  $\frac{2}{3}$  der Gebäudelänge bei durchgehender Dachtraufe und einem seitlichen Abstand von mind. 1,0 m vom Giebel zulässig.

bei freistehenden Garagen Flachdach und Pultdach max.  $10^\circ$  - Traufe talseitig, oder entsprechend dem Hauptgebäude - gedeckter Farbton

bei freistehenden Nebengebäuden Traufhöhe max. 3,20 m i.M. talseitig über festgesetzter Höhenlage nach Ziffer 1.5.1 b - entsprechend dem Hauptgebäude - gedeckter Farbton

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baulandgrundstücke  
§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO

2.2.1 Außenanlagen

2.2.2 Geländegestaltung

2.2.3 Stellplatzflächen

2.3 Antennen  
§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO

2.4 Einfriedigungen  
§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO  
2.4.1 Genehmigungspflicht

Die unbebauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen (ausgen. Eingangs-Zufahrts- u. Stellplatzflächen). Abtragungen und Aufschüttungen sind nur unmittelbar im Anschluß an die Gebäude bis zu einem Abstand von max. 5,0 m zulässig. Die Höhe der Abtragungen und Aufschüttungen gegenüber dem natürlichen Gelände darf max. 1,25 m betragen.

Im Vorgartenbereich dürfen nur mit Rasengitter- oder Spursteinen ausgeführt werden.

je Hauptgebäude ist nur 1 Antenne gleicher Zweckbestimmung zulässig.

Abweichend von § 52 (1) Nr. 28 LBO sind Einfriedigungen entlang der öffentl. Verkehrsflächen genehmigungspflichtig.



## 2.4.2 Gestaltung der Einfriedigungen

a) an öffentl. Verkehrsflächen

geschlossene Einfriedigungen (z.B. Mauern, Bretterzäune) sind nicht zugelassen.

anzustreben: (soweit keine Stützmauern erforderlich sind)  
Sockel max. 0,25m hoch aus Naturstein oder bearbeitetem Beton mit Heckenhinterpflanzung, Holzzäune, Drantgeflecht

b) andernorts

anzustreben: Maschendraht mit Bewuchs.  
max. 0,80 m auch seitlich der Grundstücksgrenzen bis zur vorderen Baugrenze.

Gesamthöhe zu a)

zu b)

max. 1,50m.  
Auf Stützmauern ab 1,40 m Höhe sind Einfriedigungen in Form von Sicherheitseinfriedigungen oder in einem Abstand von 0,60m zur Stützmauervorderkante zulässig.

sind in Verlängerung der Gebäudeseite bis max. 3,5 m und einer Höhe von max. 2,00 m über O.K. EG-Fußboden aus Holz, Mauerwerk oder Sichtbeton zulässig.

## 2.5 Sichtschutzwände

### 3. Ausnahmen:

Falls nachbarliche und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen, können Ausnahmen gem. § 31 (1) BBauG und § 52 (2) LBO folgender Art und Umfangs zugelassen werden.

a) zeichnerische Festsetzungen

- 3.1 Überschreitung der Dachneigung um max. 5° außerdem Walmdach max. 30° zulässig.
- 3.2 Abweichung von der festgesetzten Hauptfirstrichtung.
- 3.3 Überschreitung der Baugrenzen (ausgen. straßenseitig) bis max. 2,0 m mit Gebäudeteilen wie z.B. Balkone, Überdachungen) bis max. 1/3 der Gebäudelänge sofern Abstandsvorschriften nicht verletzt werden.

b) schriftliche Festsetzungen

- 3.1 Zu Ziffer 1.4.2 Unterschreitung des Abstandes jedes mind. 1,00 m zur Straßengrenze.
- 3.2 Zu Ziffer 1.5.1 Überschreitung um max. 0,30 m.
- 3.3 Zu Ziffer 2.1.2 Überschreitung um max. 0,50 m auch bei Nebengebäuden.
- 3.4 Zu Ziffer 1.9 Überschreitung um max. 0,40 m.

### 4. Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen z.B. Kabelverteilerschränke sind im Einvernehmen mit der Gemeinde gem. § 14 (2) BauNVO auch soweit im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind zulässig.

### 5. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 73 LBO erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Schönau, den 07.05.1990



Der Bürgermeister:

*[Handwritten signature]*

Hinweis :

Zu Bauvorhaben westlich der Anliegerstr. und der  
Brunnenbergstr. ist die zuständige Forstbehörde zu hören.