

Textteil

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG i.d.F. vom 18.8.76 BGBl I S. 2256 und BauNVO i.d.F. vom 15.9.1977, BGBl I S. 1763)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Die nach Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 6 vorgesehenen Ausnahmen sind allgemein zulässig.  
Die nach Abs. 3 Nr. 5 vorgesehenen Ausnahmen sind allgemein nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse (mHb, s. Nr. 2.1.7) (Wandhöhe) Grundflächenzahl und Geschößflächenzahl entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan (Nutzungsschablone)

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO)

1.4 Stellung (Firstrichtung) der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Die im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragenen Gebäude- bzw. Hauptfirstrichtungen sind zwingend einzuhalten; Winkelbauten mit Nebenfirstrichtungen sind zulässig, wenn die Gebäudeteile mit Nebenfirstrichtungen sich in ihrer Größe unterordnen und sich die Firsthöhen um mindestens 0,70 m unterscheiden.

1.5 Garagen und überdachte Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Mit Garagen und überdachten Stellplätzen ist von öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten; § 2 Abs. 2 GaVo bleibt unberührt.

1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Je Baugrundstück, ausgenommen der Teil zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und überbaubarer Grundstücksfläche (Vorgartenfläche) kann nur ein Gebäude als Nebenanlage i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO (Nebengebäude) mit max 25 cbm umbauten Raum und ein Gewächshaus mit max. 10 cbm umbauten Raum auch in der nicht überbaubaren Fläche im Rahmen des § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.

1.7 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BBauG)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen werden bei der Baugenehmigung festgelegt.

1.8 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG)

1.8.1 Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan sind Einzelbäume und Baumgruppen anzupflanzen und zu unterhalten.  
Einheimische Laub- und Nadelbäume sind zu bevorzugen.  
Anpflanzhöhe bei Bäumen mind. 2,00 m.

1.8.2 Je 200 qm Baugrundstücksfläche ist mind. ein hochstämmiger Baum anzupflanzen; einheimische Laubbäume sind zu bevorzugen, Anpflanzhöhe mind. 2,00 m.

1.9 Anschluß der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

1.9.1 Der zur Befestigung der Abgrenzungssteine von den öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche Hinterbeton sowie die Aufstellung von Straßenlampen und Verkehrsschildern ist auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

1.9.2 Die im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehinderten Nutzung, bauliche Anlage und Bepflanzung über 0,70 m Höhe freizuhalten. Das Gelände ist gegen die öffentliche Verkehrsfläche abzuböschten.

1.10 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BBauG)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Lageplan zum Bebauungsplan schwarz dargestellt,