

Landkreis: **ESSLINGEN**  
Gemeinde: **BISSINGEN AN DER TECK**  
Gemarkung: **OCHSENWANG**



# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

## „Grundwiesen – 6. Änderung“

Aufstellung des Bebauungsplanes „Grundwiesen – 6. Änderung“  
im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

Maßstab 1:500

### Planverfasser Bebauungsplan



**MELBER & METZGER**

VERMESSUNG · PLANUNG · GEOINFORMATION

Schlesierstraße 84 • 72622 Nürtingen  
FON +49 (0) 7022 503 38-0 • FAX -50  
ingenieure@melber-metzger.de

Ehemals Ingenieurbüro Kuhn

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der §§ 1 u. 2 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990. Die innerhalb des Geltungsbereiches eingetragenen Flurstücksgrenzen und -nummern stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet:

Nürtingen, 11.11.2020/11.03.2022/18.05.2022

Rainer Metzger – Beratender Ingenieur

Projekt 2018.096

### VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat § 2 Abs.1 BauGB i.V. mit §13a BauGB am 24.11.2020

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses §13a Abs.3 BauGB  
und Auslegung bekannt gemacht §3 Abs.2 BauGB am 04.12.2020

Als Entwurf öffentlich ausgelegt §3 Abs.2 BauGB vom 14.12.2020 bis 22.01.2021

Erneute Auslegung bekannt gemacht §3 Abs.2 BauGB am 31.03.2022

Als Entwurf erneut öffentlich ausgelegt §3 Abs.2 BauGB vom 11.04.2022 bis 13.05.2022

Als Satzung beschlossen §10 Abs.1 BauGB am 31.05.2022

Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung §10 Abs.3 BauGB am

10. Juni 2022

#### Ausfertigung:

Der Verfahrensablauf für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Grundwiesen – 6. Änderung“ entspricht den gesetzlichen Bestimmungen. Der zeichnerische Teil und der Textteil des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften - jeweils in der Fassung vom 11.11.2020/ 11.03.2022/18.05.2022 - sind als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Bissingen a.d. Teck vom 31.05.2022.

Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung trägt das Datum vom 11.11.2020/11.03.2022/18.05.2022.

Bissingen an der Teck, 03. Juni 2022

Marcel Musolf – Bürgermeister



# 1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB, §§ 1-23 BauNVO)

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

WA = Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Ausnahmen nach §4 Abs.3 BauNVO sind nicht zugelassen (§1 Abs. 6 BauNVO).

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

### 1.2.1 Grundflächenzahl (§16 Abs.3 BauNVO i.V. mit §19 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

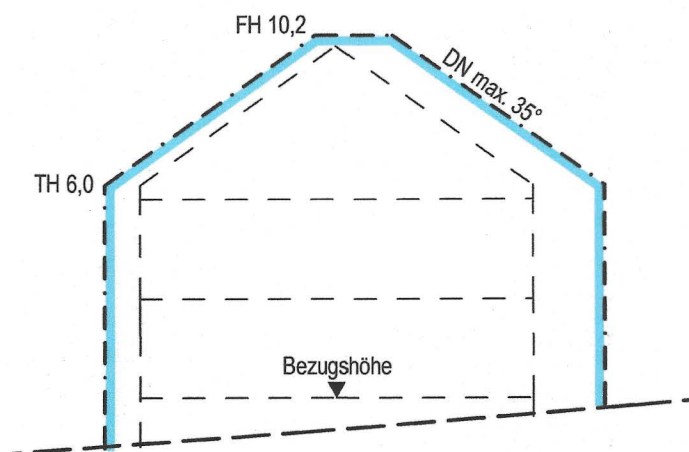
### 1.2.2 Gebäudehöhen (§9 Abs.3 BauGB, §16 Abs.3 BauNVO)

Die im Plan eingetragene Traufhöhe TH gilt als Höchstmaß. Dieses Höchstmaß darf, auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge (einschließlich Breiten der Zwerchgiebel bzw. Winkelbauten) nicht überschritten werden.

Die im Plan eingetragene Firsthöhe FH, gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und Oberkante Firstziegel darf nicht überschritten werden.

### 1.2.3 Bezugshöhe (§9 Abs.3 BauGB, §18 Abs.1 BauNVO)

Die im Plan eingetragenen Höhen sind die Bezugshöhen in Meter über NN für die festgesetzten Gebäudehöhen.



Nachrichtliche Darstellung der Hüllkurve (aus Höhenbegrenzung, Baugrenzen und Dachneigung) mit beispielhafter Bebauung

## 1.3 Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 BauNVO)

entsprechend den Einschrieben im Plan

o = offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

## 1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung entsprechend den Einschrieben im Plan ist für Hauptgebäude zwingend einzuhalten, nicht bei Garagen und Nebengebäude.

Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind beim Satteldach rechtwinklig dazu untergeordnete Nebenfirste als Zwerchgiebel oder Winkelbauten zulässig (siehe auch Ziffer 1.2.2).

## 1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baugrenzen gelten nur oberirdisch (§9 Abs. 3 BauGB). Terrassen können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (§23 Abs.5 BauNVO).

## 1.6 Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §12 BauNVO, §23 Abs.5 BauNVO)

Garagen:

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit GA besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.

Überdachte Stellplätze:

Überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit GA besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.



Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der mit GA besonders gekennzeichneten Flächen können überdachte Stellplätze zugelassen werden (§23 Abs.5 BauNVO), wenn ein Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von 1m mit Stützen oder geschlossenen Wandflächen eingehalten wird.

#### Offene Stellplätze:

Offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit GA besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.

Offene Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der mit GA besonders gekennzeichneten Flächen zugelassen werden (§23 Abs.5 BauGB).

### **1.7 Nebenanlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §14 BauNVO, §23 BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (§23 Abs.5 BauNVO). Soweit es sich dabei um Gebäude handelt, kann je angefangene 450m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Gebäude mit einem maximalen Brutto-Rauminhalt von 20m<sup>3</sup> (inkl. Rauminhalt unter Dachvorsprung) zugelassen werden, wenn ein Mindestabstand von 1m zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten wird.

### **1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)**

1.8.1 Private PKW-Stellplätze, Zufahrten zu Garagen und Stauräume sind dicht zu befestigen. Als dichter Belag gilt auch ein Formsteinpflaster, das mit Pressfuge verlegt wird. Diese Flächen sind mit Gefälle zu Einläufen zu versehen und gegen Grünflächen bzw. nicht befestigte Flächen abzugrenzen (z.B. durch Aufkantung mit Randsteinen). Sonstige befestigte Grundstücksflächen sind wasserdurchlässig auszubilden.

1.8.2 Unbebaute und unbefestigte Flächen sind als Grünflächen anzulegen.

### **1.9 Pflanzgebot (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)**

Je Baugrundstück ist pro angefangene 150 qm überbauter Grundstücksfläche mindestens 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Für Pflanzungen von Hecken, Sträuchern und Bäumen sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.

### **1.10 Höhenlage des Geländes (§9 Abs.1 Nr.2 i.V mit Abs. 3 BauGB)**

Die Höhenlage des Geländes ist insgesamt so zu gestalten, dass Untergeschosse nicht als Vollgeschosse in Erscheinung treten.

## **2 Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)**

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)**

Stark reflektierende, glasierte oder spiegelnde Oberflächen, Anstriche oder Materialien sind unzulässig. Glas und Oberflächen von Anlagen zur Energiegewinnung sind hiervon ausgenommen. Fassaden von Hauptgebäuden sind als Putzfassade oder mit Holzverkleidung herzustellen. Fassaden mit Rundhölzern und Rundhölzer, die über die Außenwand des Gebäudes auskragen, sind unzulässig.

### **2.2 Dachform, Dachneigung und Dachdeckung (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)**

Dachform und –Neigung entsprechend Eintragungen im zeichnerischen Teil.

Dachform und Dachneigung beider Hälften von Doppelhäusern müssen identisch sein.

Für Dachgauben und Querbauten sind auch Flachdächer oder Pultdächer zugelassen.

Die Dachdeckung von Satteldächern ist nur mit Ziegeln oder ziegelförmigen Dachsteinen zulässig.

Darüber hinaus sind zur Energiegewinnung dienende Dachdeckungen und Wintergartenverglasungen zugelassen.

Garagen und überdachte Stellplätze sind darüber hinaus mit extensiv begrüntem Flachdach oder extensiv begrüntem flach geneigtem Dach bis 5° Dachneigung zugelassen. Ausnahmsweise kann für Dachflächenanteile von Garagen und überdachten Stellplätzen mit Flachdächern, die als Dachterrasse genutzt werden, auf eine Dachbegrünung verzichtet werden.

Bei Nebenanlagen nach §14 BauNVO können andere Dachformen und Materialien zugelassen werden.



### **2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§74 Abs. 1 Nr.1 LBO)**

Thermische Sonnenkollektoren und Photovoltaikmodule als technische Aufbauten sind zugelassen. Dachaufbauten als Dachgauben und Dacheinschnitte sind mit folgenden Maßgaben zugelassen:

- 2.3.1 Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf 50% der Gebäudelänge, die Gesamtlänge der Dacheinschnitte 30% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Einzelbreite von Gauben darf max. 5,00m betragen.
- 2.3.2 Die Höhe der Gauben, vom Anschluss mit dem Hauptdach bis Oberkante Gesims gemessen, darf 1,60 m nicht überschreiten. Bei Gaubenformen ohne Gesims (z.B. Rundbogengauben) darf die Höhe der Gauben, vom Anschluss mit dem Hauptdach bis zum Schnittpunkt der Gaubenaußenwand (Vorderansicht) mit der Gaubendachhaut gemessen, 1,60 m nicht überschreiten.
- 2.3.3 folgende Abstände sind einzuhalten:
  - zum Ortgang: mind.2,00m
  - zur Traufe: mind.0,80m (in den Dachschrägen gemessen),  
im übrigen dürfen Dachaufbauten und -Einschnitte nicht über die Außenwand des Hauptgebäudes hinausragen.
  - zum First: mind. 0,80m (in den Dachschrägen gemessen)
  - zwischen einzelnen Dachaufbauten oder -einschnitten: mind.1,20m
- 2.3.4 Auf einer Dachseite dürfen entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte errichtet werden.  
Die Dachaufbauten eines Gebäudes müssen dieselbe Form (z.B. Schleppgaube, giebelständige Gaube) aufweisen. Neu geplante Dachaufbauten müssen in Ihrer Form den bereits bestehenden Dachaufbauten entsprechen.

### **2.4 Einfriedigungen (§74 Abs.1 Nr.3 LBO)**

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedigungen unter folgenden Maßgaben zulässig:

- Lebende Einfriedigungen wie freiwachsende Hecken und Schnitthecken mit einer Höhe von max. 2,5m
- Optisch durchlässige Zäune bis 1,5m Höhe; mind. 30% einzelner Zaunelemente müssen optisch durchlässig sein.
- Freistehende Mauern sind unzulässig.
- Zulässig sind Fußmauern bis 0,5m Höhe und Sichtschutzelemente als Mauern oder undurchlässige Zäune mit max. 2m Höhe und insgesamt max. 3m Breite je 10m Grundstückslänge entlang öffentlicher Flächen. Die Gesamthöhe einer Einfriedigung inkl. Fußmauer darf 2m nicht überschreiten.
- Mauern als Stützmauern mit einer Höhe von max. 0,5m.

### **2.5 Aufschüttungen und Abgrabungen (§74 Abs.3 Nr.1 LBO)**

Aufschüttungen sind bis zu 0,8m, Abgrabungen bis zu 0,3m gemessen ab bestehendem Gelände zulässig.

### **2.6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser (§74 Abs.3 Nr.2 LBO)**

Zur Rückhaltung von Regenwasser, das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfällt, ist auf dem jeweiligen Baugrundstück eine Retentionszisterne mit einer Drosseleinrichtung mit 10 l/s\*ha angeschlossener Fläche herzustellen. Das Rückhaltevolumen der Zisterne muss mindestens 3,0m³ je 100m² angeschlossener Fläche betragen. Das auf begrünten Dachflächen entstehende Rückhaltevolumen für Regenwasser kann auf das Rückhaltevolumen der Rückhaltezisterne angerechnet werden.

## **3 Hinweise**

- 3.1 Auf die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung des Büro StadtLandFluss vom 22.10.2020 wird hingewiesen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind Gebäudeabbrüche und Gehölzrodungen in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar vorzunehmen. Um das Angebot an Nistplätzen und Fledermausquartieren generell zu erhöhen, wird empfohlen, an den Neubau Fledermausquartiere (auch z.B. als Fassadenbausteine integriert in den Bau) sowie Nistkästen für ubiquitäre Gebäudebrüter wie z.B. Haussperling und Hausrotschwanz (Höhlen- und Halbhöhlenkästen) anzubringen.



- 3.2** Das Plangebiet liegt in Zone III des Wasserschutzgebietes „Schinderwaldquelle, Teufelsbrunnen – Hepsisau“. Auf die Beachtung der Wasserschutzgebietsverordnung vom 05.06.1997 wird hingewiesen.
- Sollte im Zuge objektbezogener Baugrundgutachten festgestellt werden, dass eine „günstige Untergrundbeschaffenheit nach DVGW-Arbeitsblatt 101 vorliegt, also eine mächtigere bindige Deckschicht als 1m zum Grundwasserleiter, so können Offene Stellplätze, Zufahrten zu Garagen und Stauräume offenporig erstellt werden.
- Versickerungsanlagen, die Regenwasser direkt in den verkarsteten Weißjura einleiten sind unzulässig. Auf Sickerrigolen ist zu verzichten.
- Die Entwässerungseinrichtungen sind vor Inbetriebnahme einer Prüfung aus Wasserdichtheit nach DIN EN 1610 zu unterziehen. Hoftöpfe und Kontrollschächte sowie ggf. Entwässerungsrinnen aus Betonfertigteilen sind an den Stoßstellen mit Beton zu ummanteln.
- Hausanschlüsse an das Kanalnetz haben direkt in einem Kontrollschacht der öffentlichen Kanalisation zu erfolgen. Hierdurch wird die in der Eigenkontrollverordnung geforderte Überprüfung und Instandhaltung der Kanalisation erheblich vereinfacht.
- Neben der Bestimmung auf die Wasserschutzgebietsverordnung wird auf die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) für Wasserschutzgebiete verwiesen. Es wird empfohlen, auf die unterirdische Lagerung von Heizöl zu verzichten bzw. andere Energieträger zu verwenden.
- 3.3** Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von feinkörnigen holozänen Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit. Das unterlagernde Festgestein wird aus Kalksteinen der Unteren Massenkalk-Formation sowie Material eines vulkanischen Tuffschlotes aufgebaut. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im Bereich der Holozänen Abschwemmmassen ist zu rechnen. Über dem nur gering durchlässigen Basalttuff ist örtlich mit staunassen, aufgeweichten Böden und besonders im Grenzbereich Kalkstein/Basalttuff mit Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten) zu rechnen.
- Eine objektbezogene Baugrunduntersuchung wird empfohlen.
- 3.4** Für alle Bauvorhaben sollten Bauvorlagen folgende Darstellung zur Freiflächengestaltung erhalten:
- Aufteilung der Flächen in befestigte Flächen und Grünflächen
  - Materialangaben zu den befestigten Flächen
  - Einfriedigungen
  - Bepflanzungsplan für die Grünflächen
- 3.5** Statt der in Ziffer 2.6 festgesetzten Retentionszisternen kann zur Rückhaltung von Regenwasser auch eine bewachsene Erdmulde erstellt werden, wenn die Belange des Grundwasserschutzes berücksichtigt werden (Siehe Hinweis Ziffer 3.2).
- Retentionszisternen können ein zusätzliches Brauchwasservolumen enthalten und zur Brauchwassernutzung verwendet werden. Dabei sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung zu beachten. Insbesondere müssen Brauchwasseranlagen dem Gesundheitsamt bei Inbetriebnahme angezeigt werden. Eine Verbindung zwischen Trink- und Brauchwasserinstallation ist verboten. Die allgemeinen anerkannten Regeln der Technik (z.B. DIN 1988) sind zu beachten.
- Auf folgende Fachschriften wird hingewiesen:
- Merkblatt des Gesundheitsamtes des Landkreises Esslingen zur Regenwassernutzung (Dachablauf-/Brauchwasser)
  - DVGW-Arbeitsblatt W 555
- 3.6** Wird bei der Durchführung von Bau- und Gründungsarbeiten Grundwasser angetroffen, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim zuständigen Landratsamt - Untere Wasserbehörde - einzureichen. Die Erkundung des Grundwassers ist beim Landratsamt - Untere Wasserbehörde - anzuzeigen und mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, vorher in fachtechnischer Hinsicht abzuklären. Gegen eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Eine ständige Ableitung oder Absenkung des Grundwassers ist unzulässig.



- 3.7** Gemäß §202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.  
Die Wiederverwendung brauchbaren Erdaushubs auf den Baugrundstücken (Erdmassenausgleich) ist anzustreben.
- 3.8** Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sollten auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden. Spätere Freiflächen sollten vom Baubetrieb freigehalten werden, um die Böden vor Verdichtungen zu schützen.
- 3.9** Auf die Anzeigepflicht des §20 Denkmalschutzgesetz über zufällige Funde, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt, wird hingewiesen.
- 3.10** Auf die Satzung der Gemeinde Bissingen über die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung wird hingewiesen. Die Stellplatzverpflichtung gilt auch für den Planbereich des vorliegenden Bebauungsplanes und ist wie folgt geregelt:
- |   |                 |
|---|-----------------|
| 1. Für Gebäude mit einer Wohnung (Einzelhäuser,<br>Doppelhäuser und Einfamilienreihenhäuser je Hauseinheit) | 2,0 Stellplätze |
| 2. Gebäude mit mehr als einer Wohnung<br>(also auch beim Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung)              |                 |
| a) je Wohnung mit 80 m <sup>2</sup> und mehr  | 1,5 Stellplätze |
| b) je Wohnung mit weniger als 80 m <sup>2</sup>   | 1,0 Stellplätze |
- Sofern sich bei dieser Berechnungsmethode Bruchzahlen ergeben, ist aufzurunden  
(z.B. 5,5 Stellplätze = 6 Stellplätze).
- 3.11** Müll sollte so gelagert werden, dass keine Insekten oder Nagetiere angelockt werden. Der Zugang zu Müllzwischenlagern sollte nur autorisierten Personen möglich sein.
- 3.12** Im Bebauungsplangebiet sind keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt. Wird im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten geruchlich und optisch auffälliges Material angetroffen, so ist unverzüglich das Landratsamt Esslingen zu benachrichtigen. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.
- 3.13** Bezüglich der Überflutungsgefahr im Starkregenfall wird auf die Unterlagen des Starkregenrisikomanagement der Gemeinde Bissingen verwiesen. Diese können bei der Gemeinde eingesehen werden.

## 4 Aufhebung bisheriger Festsetzungen

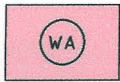
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Grundwiesen“, rechtskräftig seit 16.06.1971 und dessen Änderungen außer Kraft.

## 5 Rechtsgrundlagen

Maßgebend sind:

- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S.4147).
- BauNVO** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802).
- LBO** Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. S. 1, 4).
- PlanzV 90** Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

## Zeichenerklärung



Allgemeines Wohngebiet (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §4 BauNVO)

0,4

Grundflächenzahl  
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

TH=6,00

Obergrenze der Traufhöhe bei Satteldach  
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 Abs.3 BauNVO)

FH=10,20

Obergrenze der Firsthöhe bei Satteldach  
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 Abs.3 BauNVO)



Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 BauNVO)

SD 30°-35°

Satteldach (§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) mit Dachneigung



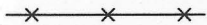
Festgesetzte Bezugshöhe in Meter ü.NN  
(§9 Abs.3 BauGB, §18 Abs.1 BauNVO)



Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze  
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §23 BauNVO)



GA: Flächen für Garagen, überdachte und offene Stellplätze  
(§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Bezugshöhen  
(§9 Abs.2 BauGB, §18 Abs.1 BauNVO)  
und unterschiedlicher Firstrichtungen  
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)



Hauptfirstrichtung  
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

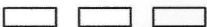


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und der  
örtlichen Bauvorschriften „Grundwiesen – 6.Änderung“.  
(§9 Abs.7 BauGB)

## Nachrichtliche Darstellung



entfallende Baugrenze



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs benachbarter Bebauungspläne