

T E X T T E I L

Rechtsgrundlagen

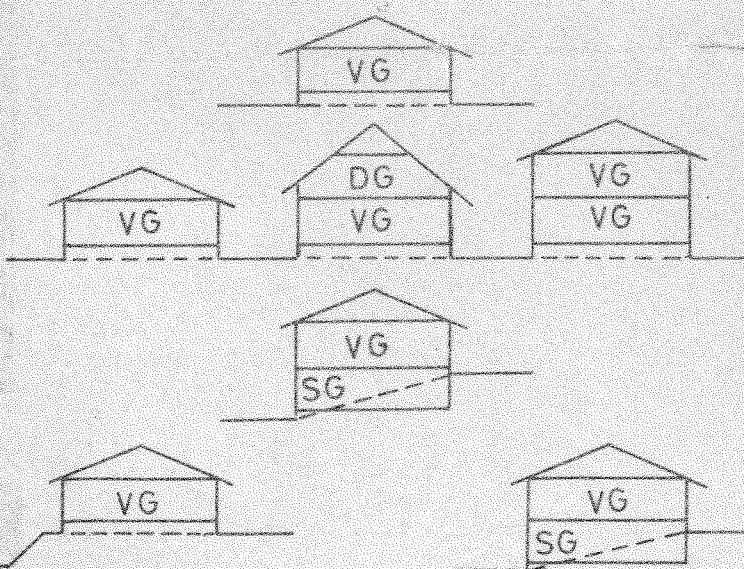
- A : Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.6.1960, §§ 1 - 2, §§ 8 - 10 und § 31
- B : Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken vom 26.6.1962 in der Fassung vom 26.1.1966.

In Ergänzung der Planzeichen und Planeinschriebe wird festgesetzt :

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 a BBauG, 1. u. 2. Abschnitt BauNVO)

- 1.1.1 Die Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO sind Bestandteil des Bebauungsplanes und somit zulässig.
- 1.1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung sind in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung festgesetzt.
- 1.1.3 Von den Festsetzungen der Nutzungsschablonen und der überbaubaren Flächen in der Planzeichnung ist die jeweils kleinere Festsetzung für das Maß der baulichen Nutzung der einzelnen Grundstücke maßgebend.
- 1.1.4 Die Festsetzungen in der Planzeichnung hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse sind wie folgt definiert (VG = Vollgeschöß)



a) $Z = 1$

1 VG

b) $Z = 11$

1 VG oder 1 VG und 1 als VG anzurechnendes Dachgeschöß, maximal 2 VG

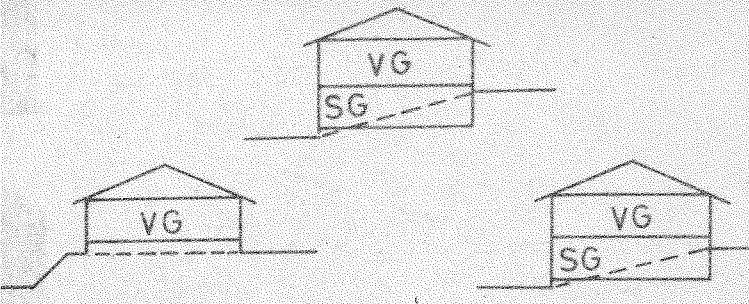
c) $Z = \textcircled{11} = 1 + SG$

zwingend 1 VG und 1 als VG anzurechnendes Sockelgeschöß

d) $Z = 11 = 1 + SG$

1 VG, maximal 1 VG und 1 als Vollgeschöß anzurechnendes Sockelgeschöß.

1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen.



Dachgeschoß, maximal 2 VG

c) $Z = \textcircled{I} = 1 + \text{SG}$

zwingend 1 VG und 1 als VG anzurechnendes Sockelgeschoß

d) $Z = \text{II} = 1 + \text{SG}$

1 VG, maximal 1 VG und 1 als Vollgeschoß anzurechnendes Sockelgeschoß.

1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen.

(§ 9 (1) 1 b BBauG, 3. Abschnitt BauNVO)

- 1.2.1 Entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung sind Einzel- oder Doppelhäuser, nur Einzelhäuser und nur Hausgruppen in offener Bauweise zu erstellen. Doppelhäuser sind hierbei nur dann zulässig, wenn hierüber Einvernehmen zwischen den beteiligten Grundstückseigentümern besteht.
- 1.2.2 Die in der Planzeichnung vorgeschriebene offene Bauweise gilt nicht für Garagen.
- 1.2.3 Die aus den dargestellten Baugrenzen sich ergebenden Bauhöhen sind Höchstmaße. Sie können nur in Härtefällen auf den nicht an Erschließungsstraßen liegenden Seiten um bis zu 10 % überschritten werden, wenn dadurch die Grundzüge der Planung nicht berührt, die Nutzungen der benachbarten Grundstücke nicht beeinträchtigt und die nach den Vorschriften der LBO erforderlichen Abstände eingehalten werden.
- 1.2.4 Die Stellung der baulichen Anlagen ist nach der schematischen Darstellung für die Richtung der Gebäudeaußenseiten vorzunehmen.
- 1.2.5 Innerhalb der Sicherheitszone der 20 kV - Leitung sind die max. Bauhöhen - bezogen auf gewachsenen Boden - nach den Eintragungen in der Planzeichnung einzuhalten.

1.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 1 d BBauG)

- 1.3.1 Soweit nicht in der Planzeichnung ausdrücklich angegeben, ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe (Sockelhöhe) zwischen Straße und 0,80 m über Straßenniveau (fertige Höhe in Straßenmitte, gemessen in Grundstücksmitte) anzuordnen.
- 1.3.2 Die in der Planzeichnung für den Erdgeschoßfußboden angegebenen NN - Höhen können um maximal 0,30 m über- oder unterschritten werden.
- 1.3.3 Werden Kellergeschosse unter als Vollgeschoß anzurechnenden Sockelgeschossen errichtet,

1.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 1 d BBauG)

- 1.3.1 Soweit nicht in der Planzeichnung ausdrücklich angegeben, ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe (Sockelhöhe) zwischen Straße und 0,80 m über Straßenniveau (fertige Höhe in Straßenmitte, gemessen in Grundstücksmitte) anzuordnen.
- 1.3.2 Die in der Planzeichnung für den Erdgeschoßfußboden angegebenen NN - Höhen können um maximal 0,30 m über- oder unterschritten werden.
- 1.3.3 Werden Kellergeschosse unter als Vollgeschoß anzurechnenden Sockelgeschossen errichtet, sind diese - falls erforderlich durch Profilierung der Grundstücksoberfläche - so anzuordnen, daß sie an der Talseite
- a) auf von Süden erschlossenen Grundstücken nicht
und
 - b) auf von Norden erschlossenen Grundstücken maximal 0,80 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

1.4 Garagen und Stellplätze

(§ 9 (1) 1 e und
§ 9 (1) 12 BBauG)

- 1.4.1 Garagen für Hausgruppen sind auf den dafür in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zu errichten.
- 1.4.2 Garagen für Einzel- und Doppelhäuser sind auf den Baugrundstücken - mehrere Garagen auf einem Grundstück nur im direkten baulichen Zusammenhang - zu erstellen. Hierbei ist ein Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze von mindestens 5,0 m einzuhalten. Als rückwärtige Begrenzung wird die hintere Baugrenze bzw. deren geradlinige Verlängerung festgesetzt (Ziff. 1.2.3 gilt entsprechend). Die Baugenehmigungsbehörde kann hiervon im Einvernehmen mit der Gemeinde in begründeten Fällen Ausnahmen zulassen.
- 1.4.3 Nebeneinanderliegende Garagen sind mit ihrer straßenseitigen Ansicht in eine Flucht zu legen. Sie sind in Höhe und Dachform einander anzugleichen.
- 1.4.4 Stellplätze sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den Baugrundstücken - außer auf den in der Planzeichnung dargestellten Sichtfeldern - zulässig.
- 1.4.5 Für Garagen und Stellplätze sind 25 qm Fläche je Wohnung und je 40 qm Verkaufsfläche auszuweisen.

1.5 Von der Bebauung freizu- haltende Flächen

(§ 9 (1) 2 BBauG)

Die in der Planzeichnung dargestellten Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bepflanzung und Einfriedigung freizuhalten.

1.6 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 (1) 9 BBauG)

Auf den Baugrundstücken werden im Zuge der Herstellung der Verkehrsflächen parallel zu den Straßen- und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich.

Insgesamt unter Straßenniveau liegende Grundstücke sind aufzufüllen, ansonsten sind die durch den Straßenbau bedingten Aufschüttungen und Abgrabungen durch zweckentsprechende Abbäuschungen der unbebauten Grundstücksflächen an das Gebäude und die natürliche Geländeoberfläche anzupassen.

Abgrabungen durch zweckentsprechende Ab-
bäsichungen der unbebauten Grundstücksflächen
an das Gebäude und die natürliche Geländeober-
fläche anzupassen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Dachausbildung

- 2.1.1 Es sind Flach-, Sattel- und Walmdächer zuge-
lassen.
- 2.1.2 Die maximale Dachneigung beträgt 38° .
- 2.1.3 Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0,40 m,
gemessen zwischen den Oberkanten von Ge-
schloßdecke und Fußpfette, zulässig.
- 2.1.4 Dachaufbauten sind nicht erlaubt.
Die Baugenehmigungsbehörde kann hiervon im
Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen
zulassen.
In der Dachfläche liegende Fenster sind zugelassen.
- 2.1.5 Für die Dacheindeckung dürfen keine hellen
Farben verwendet werden.

2.2 Fassade

Die baulichen Anlagen dürfen nicht in greller
oder schwarzer Farbe gestrichen, verputzt oder
verblendet werden.

2.3 Einfriedigungen

- 2.3.1 Straßen- und wohnwegseitige Einfriedigungen
dürfen nicht höher als 0,80 m, ihre Sockel nicht
höher als 0,40 m - bezogen auf Hinterkante
Bürgersteig bzw. Randeinfassung Wohnweg - sein.
- 2.3.2 Seitliche Einfriedigungen zwischen Straße und
vorderer Baugrenze dürfen an der Straße nicht
höher als nach 2.3.1 und an der Baugrenze nicht
höher als 0,60 m über Gelände, der Sockel hier
maximal bis in Höhe O.K. Erdgeschoßfußboden,
ausgeführt werden.
- 2.3.3 Sonstige Einfriedigungen - soweit nicht unter
2.3.1 und 2.3.2 gesondert aufgeführt - dürfen
nicht höher als 1,60 m sein.

- 2.3.4 Für die Einfriedigungen ist die Verwendung von
Stacheldraht, Schilfrohmatten und ähnlich
störendem Material für die Einfriedigungen nach
2.3.1 und 2.3.2 auch die Verwendung von
Maschendraht - untersagt.

Die Einfriedigungen dürfen nicht in störenden
grellen Farben verputzt oder gestrichen werden.

2.4 Standplätze für Abfallbehälter

Die Anordnung der Standplätze für Abfallbe-
hälter hat so zu erfolgen, daß dadurch eine
Störung des Straßenbildes vermieden wird.
(Die Standplätze sollen von der Straße aus
nicht sichtbar sein. Es wird empfohlen, sie
baulich in die Einfriedigungen einzubeziehen).