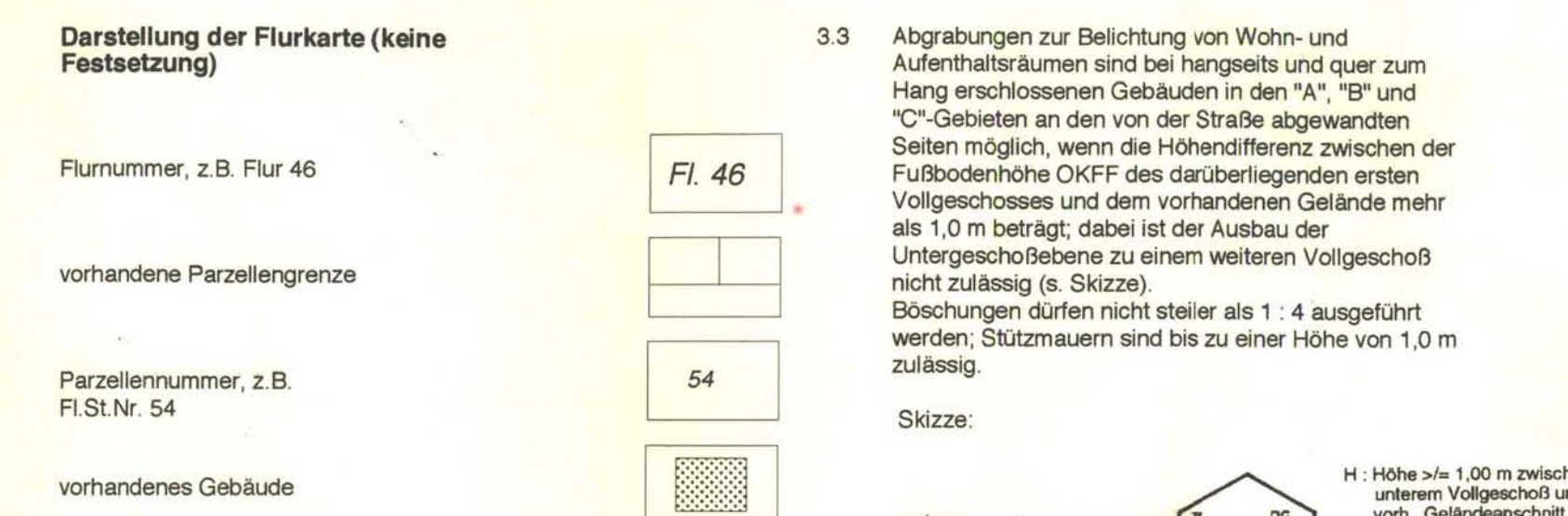


Teil A "Baurechtliche Festsetzungen"



1.0 GELTUNGSBEREICH (§ 9 (7) BauGB)

1.1 Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2.0 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 (1) Nr. 1, 2, 6 und 7 BauGB und §§ 3, 11, 16, 17, 19 und 20 BauNVO)

2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe Tab. 1

2.1.1 Bezeichnung der Gebiete unterschiedlicher Nutzung, des Maßes der Nutzung oder der Bauweise, siehe Tab. 1, z.B. Gebiet "A"

2.1.2 In den WA-Gebieten sind nach § 1 (6) BauNVO Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO ausgeschlossen: Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

2.1.3 Die höchstzulässige Wohnungszahl (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB) beträgt (s. auch Tab. 1).

2.1.4 In den mit "A" gekennzeichneten WA-Gebieten: zwei Wohnungen bei Einzelhausbebauung, eine Wohnung bei Doppelhausbebauung.

2.1.5 In den mit "B1", "B2" "B3" und "C" gekennzeichneten WA-Gebieten: eine Wohnung pro Wohngebäude.

2.2 Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung: Hotel, Altersheim oder Schule

2.3 Festsetzung der Art und des Maßes der Nutzung, der Bauweise und der Dachform in den einzelnen Gebieten

2.4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) GRZ, z.B. 0,4, s. Tab. 1

2.5 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) GFZ, z.B. 0,7, s. Tab. 1

2.6 zulässige Anzahl der Vollgeschosse

2.6.1 Zweigeschossiges Gebäude als Höchstgrenze, mit besonderer Festlegung der Geschosshöhe (Dachgeschoss als Vollgeschoss, s. baurechtliche Festsetzungen)

2.6.2 Dreigeschossiges Gebäude als Höchstgrenze, mit besonderer Festlegung der Geschosshöhe (Dachgeschoss als Vollgeschoss, s. baurechtliche Festsetzungen)

2.6.3 Zweigeschossig zwingend, mit besonderer Festlegung der Geschosshöhe (Dachgeschoss als Vollgeschoss, s. baurechtliche Festsetzungen)

2.6.4 Dreigeschossig zwingend, mit besonderer Festlegung der Geschosshöhe (Dachgeschoss als Vollgeschoss, s. baurechtliche Festsetzungen)

2.6.5 Zweigeschossig zwingend

2.6.6 Im DZ-Gebiet gilt die Geschosshöhe als OK (Oberkante) Tiefgarage (TG) (s. Ziff. 6.7)

2.7 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung, soweit sie nicht mit den Grenzen der öffentlichen Flächen zusammenfällt

2.8 Baugrenze

2.9 Baulinie

2.10 überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

2.11 vorgeschlagene Grundstücksgrenze (keine Festsetzung)

2.12 vorgeschlagener Baukörper (keine Festsetzung)

3. HOHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN UND GELÄNDEANSCHLÜSSE (§ 9 (2) BauGB und § 16 (3) Nr. 2 BauNVO)

3.1 max. zulässige Traufhöhe, z.B. 3,00 m u. NN, Die angegebenen Höhen beziehen sich auf 300,00 m u. NN. Das Erdgeschoss ist in den folgenden Skizzen jeweils mit EG bezeichnet.

3.2 Bei einer anderen, als der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstücksanordnung, kann die Höhenlage der Grundlage der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen gemittelt werden.

4. BAUWEISE (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

4.1 Offene Bauweise (s. Tab. 1)

4.2 Geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO) Die Gebäude sind innerhalb der Bauzeile ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten (s. Tab. 1).

5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN, GROSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 (1) Nr. 2 und 3 BauGB)

5.1 Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfruchtlinie)

5.2 Die Größe der Baugrundstücke beträgt: Für die mit "A" gekennzeichneten WA-Gebiete: - bei Einzelhausbebauung mind. 350 m², - bei Doppelhausbebauung mind. 175 m².

5.3 Die Mindestbreite der Baugrundstücke beträgt: Für die mit "B1", "B2" und "B3" gekennzeichneten WA-Gebiete: mind. 6,50 m.

5.4 Für die mit "C" gekennzeichneten WA-Gebiete: mind. 5,50 m.

5.5 Bei nicht parallel verlaufenden Grundstücksgrenzen wird die Mindestbreite an der Baugrenze in Richtung der Schmalseite gemessen.

6. FLÄCHEN FÜR PRIVATE STELLPLATZ UND GARAGEN - NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, sowie §§ 12 und 14 BauNVO)

6.1 Stellplätze, z.B. 6 Stellplätze (s. auch Ziff. 6.6)

6.2 Garagen Die Standorte innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nicht verbindlich (s. auch Ziff. 6.6).

6.3 Gemeinschaftsstellplatz, z.B. 6 Stellplätze (s. auch Ziff. 6.6)

6.4 Tiefgarage

6.5 Festsetzung der Zu- und Abfahrten von Gemeinschaftsstellplätzen bzw. Garagen und Tiefgaragen

6.6 In den "A"-Gebieten sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb auf den festgesetzten Standorten zulässig.

6.7 In den "C"-Gebieten sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in Tiefgaragen zulässig. Stellplätze sind auf den festgesetzten Flächen zulässig (ausnahmsweise bei zusätzlichem Bedarf auch außerhalb).

6.8 Die Oberkante OK der Tiefgaragen im DZ-Gebiet darf zur Verkehrsfläche hin um einen Höhenunterschied von maximal 2,00 m aufweisen (s. Skizze).

6.9 Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, mit Ausnahme von Anlagen zur Energieerzeugung (Gemeinschaftsheizungsanlagen, Solaranlagen, Erdwärme, etc.)

6.10 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

6.11 öffentliche Verkehrsflächen

6.12 öffentliche Fußwege

6.13 private Verkehrsfläche

6.14 öffentliche Grünfläche

6.15 Zweckbestimmung: Kinderspielfeld

6.16 Zweckbestimmung: Ausgleichsmaßnahme s. Ziff. 9 ff., z.B. Maßnahme 1

6.17 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.18 öffentliche Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.19 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.20 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.21 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.22 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.23 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.24 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.25 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.26 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.27 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.28 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.29 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.30 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.31 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.32 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.33 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.34 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.35 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.36 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.37 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.38 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.39 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.40 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.41 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.42 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.43 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.44 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.45 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.46 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.47 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.48 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.49 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.50 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.51 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.52 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.53 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.54 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.55 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.56 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.57 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.58 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.59 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.60 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.61 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.62 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.63 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.64 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.65 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.66 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.67 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.68 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.69 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.70 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.71 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.72 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.73 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.74 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.75 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.76 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.77 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.78 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.79 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.80 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.81 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.82 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.83 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.84 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.85 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.86 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.87 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.88 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.89 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.90 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.91 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.92 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.93 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.94 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.95 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.96 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.97 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.98 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.99 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

6.100 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

7. HOHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN UND GELÄNDEANSCHLÜSSE (§ 9 (2) BauGB und § 16 (3) Nr. 2 BauNVO)

7.1 max. zulässige Traufhöhe, z.B. 3,00 m u. NN, Die angegebenen Höhen beziehen sich auf 300,00 m u. NN. Das Erdgeschoss ist in den folgenden Skizzen jeweils mit EG bezeichnet.

7.2 Bei einer anderen, als der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstücksanordnung, kann die Höhenlage der Grundlage der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen gemittelt werden.

8. BAUWEISE (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

8.1 Offene Bauweise (s. Tab. 1)

8.2 Geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO) Die Gebäude sind innerhalb der Bauzeile ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten (s. Tab. 1).

9. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN, GROSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 (1) Nr. 2 und 3 BauGB)

9.1 Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfruchtlinie)

9.2 Die Größe der Baugrundstücke beträgt: Für die mit "A" gekennzeichneten WA-Gebiete: - bei Einzelhausbebauung mind. 350 m², - bei Doppelhausbebauung mind. 175 m².

9.3 Für die mit "B1", "B2" und "B3" gekennzeichneten WA-Gebiete: mind. 6,50 m.

9.4 Für die mit "C" gekennzeichneten WA-Gebiete: mind. 5,50 m.

9.5 Bei nicht parallel verlaufenden Grundstücksgrenzen wird die Mindestbreite an der Baugrenze in Richtung der Schmalseite gemessen.

10. FLÄCHEN FÜR PRIVATE STELLPLATZ UND GARAGEN - NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, sowie §§ 12 und 14 BauNVO)

10.1 Stellplätze, z.B. 6 Stellplätze (s. auch Ziff. 6.6)

10.2 Garagen Die Standorte innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nicht verbindlich (s. auch Ziff. 6.6).

10.3 Gemeinschaftsstellplatz, z.B. 6 Stellplätze (s. auch Ziff. 6.6)

10.4 Tiefgarage

10.5 Festsetzung der Zu- und Abfahrten von Gemeinschaftsstellplätzen bzw. Garagen und Tiefgaragen

10.6 In den "A"-Gebieten sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb auf den festgesetzten Standorten zulässig.

10.7 In den "C"-Gebieten sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in Tiefgaragen zulässig. Stellplätze sind auf den festgesetzten Flächen zulässig (ausnahmsweise bei zusätzlichem Bedarf auch außerhalb).

10.8 Die Oberkante OK der Tiefgaragen im DZ-Gebiet darf zur Verkehrsfläche hin um einen Höhenunterschied von maximal 2,00 m aufweisen (s. Skizze).

10.9 Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, mit Ausnahme von Anlagen zur Energieerzeugung (Gemeinschaftsheizungsanlagen, Solaranlagen, Erdwärme, etc.)

10.10 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

10.11 öffentliche Verkehrsflächen

10.12 öffentliche Fußwege

10.13 private Verkehrsfläche

10.14 öffentliche Grünfläche

10.15 Zweckbestimmung: Kinderspielfeld

10.16 Zweckbestimmung: Ausgleichsmaßnahme s. Ziff. 9 ff., z.B. Maßnahme 1

10.17 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

10.18 öffentliche Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

10.19 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

10.20 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

10.21 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

10.22 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

10.23 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

10.24 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

10.25 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

10.26 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

10.27 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

10.28 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

10.29 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

10.30 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

10.31 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

10.32 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

10.33 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

10.34 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

10.35 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

10.36 private Grünfläche: Haus- und Freizeitgärten

11. HOHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN UND GELÄNDEANSCHLÜSSE (§ 9 (2) BauGB und § 16 (3) Nr. 2 BauNVO)

11.1 max. zulässige Traufhöhe, z.B. 3,00 m u. NN, Die angegebenen Höhen beziehen sich auf 300,00 m u. NN. Das Erdgeschoss ist in den folgenden Skizzen jeweils mit EG bezeichnet.

11.2 Bei einer anderen, als der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstücksanordnung, kann die Höhenlage der Grundlage der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen gemittelt werden.

12. BAUWEISE (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

12.1 Offene Bauweise (s. Tab. 1)

12.2 Geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO) Die Gebäude sind innerhalb der Bauzeile ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten (s. Tab. 1).

13. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN, GROSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 (1) Nr. 2 und 3 BauGB)

13.1 Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfruchtlinie)

13.2 Die Größe der Baugrundstücke beträgt: Für die mit "A" gekennzeichneten WA-Gebiete: - bei Einzelhausbebauung mind. 350 m², - bei Doppelhausbebauung mind. 175 m².

13.3 Für die mit "B1", "B2" und "B3" gekennzeichneten WA-Gebiete: mind. 6,50 m.

13.4 Für die mit "C" gekennzeichneten WA-Gebiete: mind. 5,50 m.

13.5 Bei nicht parallel verlaufenden Grundstücksgrenzen wird die Mindestbreite an der Baugrenze in Richtung der Schmalseite gemessen.

14. FLÄCHEN FÜR PRIVATE STELLPLATZ UND GARAGEN - NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, sowie §§ 12 und 14 BauNVO)

14.1 Stellplätze, z.B. 6 Stellplätze (s. auch Ziff. 6.6)

14.2 Garagen Die Standorte innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nicht verbindlich (s. auch Ziff. 6.6).

14.3 Gemeinschaftsstellplatz, z.B. 6 Stellplätze (s. auch Ziff. 6.6)

14.4 Tiefgarage

14.5 Festsetzung der Zu- und Abfahrten von Gemeinschaftsstellplätzen bzw. Garagen und Tiefgaragen

14.6 In den "A"-Gebieten sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb auf den festgesetzten Standorten zulässig.

14.7 In den "C"-Gebieten sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in Tiefgaragen zulässig. Stellplätze sind auf den festgesetzten Flächen zulässig (ausnahmsweise bei zusätzlichem Bedarf auch außerhalb).

14.8 Die Oberkante OK der Tiefgaragen im DZ-Gebiet darf zur Verkehrsfläche hin um einen Höhenunterschied von maximal 2,00 m aufweisen (s. Skizze).

14.9 Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, mit Ausnahme von Anlagen zur Energieerzeugung (Gemeinschaftsheizungsanlagen, Solaranlagen, Erdwärme, etc.)