

Festsetzungen zum Bebauungsplan

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

- 1.1 MI = Mischgebiet gem. § 6 BauNVO,
Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.2 WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO,
die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind allgemein zulässig,
jedoch ist Kleintierhaltung nur in untergeordnetem Umfang, d.h. bis zu einem
Maß zulässig, das keine negativen Auswirkungen auf das Wohnen mit sich
bringt.

2. Maß der baulichen Nutzung und Höhe der Gebäude (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)

- 2.1 GRZ = 0,4
GFZ = 0,8
- 2.2 Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
- 2.3 Die Traufhöhe der Gebäude (Traufhöhe gleich Schnitt Außenwand / Dachhaut)
darf gemessen am tiefsten Schnittpunkt der Gebäude mit dem natürlich
gewachsenen Gelände maximal 6,50 m betragen.

3. Bauweise (§ 9 (1) BauGB und § 22 BauNVO)

o = offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 BauNVO)

- 4.1 Zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gelten die
Eintragungen im zeichnerischen Teil (Baugrenze).
- 4.2 Es gelten die im zeichnerischen Teil eingetragenen Hauptfirstrichtungen =
Gebäudehaupttrichtungen. Nebenfirstriche sind zulässig, die Gebäudehaupttrichtung
ist jedoch deutlich einzuhalten.

5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplatzflächen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 23 BauNVO)

- 5.1 Werden die Garagen nicht im Hauptgebäude eingebaut, sind sie entweder an das
Wohngebäude anzubauen, mit dem Wohngebäude durch eine Wand, eine
Überdachung bzw. ähnlich Bauteile zu verbinden oder an den hierfür
ausgewiesenen Stellen auszuführen.
- 5.2 Zwischen einer Garage und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Stauraum von
5 m einzuhalten.
- 5.3 Nebenanlagen im Sinne der Vorschrift des § 14 BauNVO, mit Ausnahme von
Teppichklopfstangen und in den Boden eingelassene Schwimmbecken,
sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.