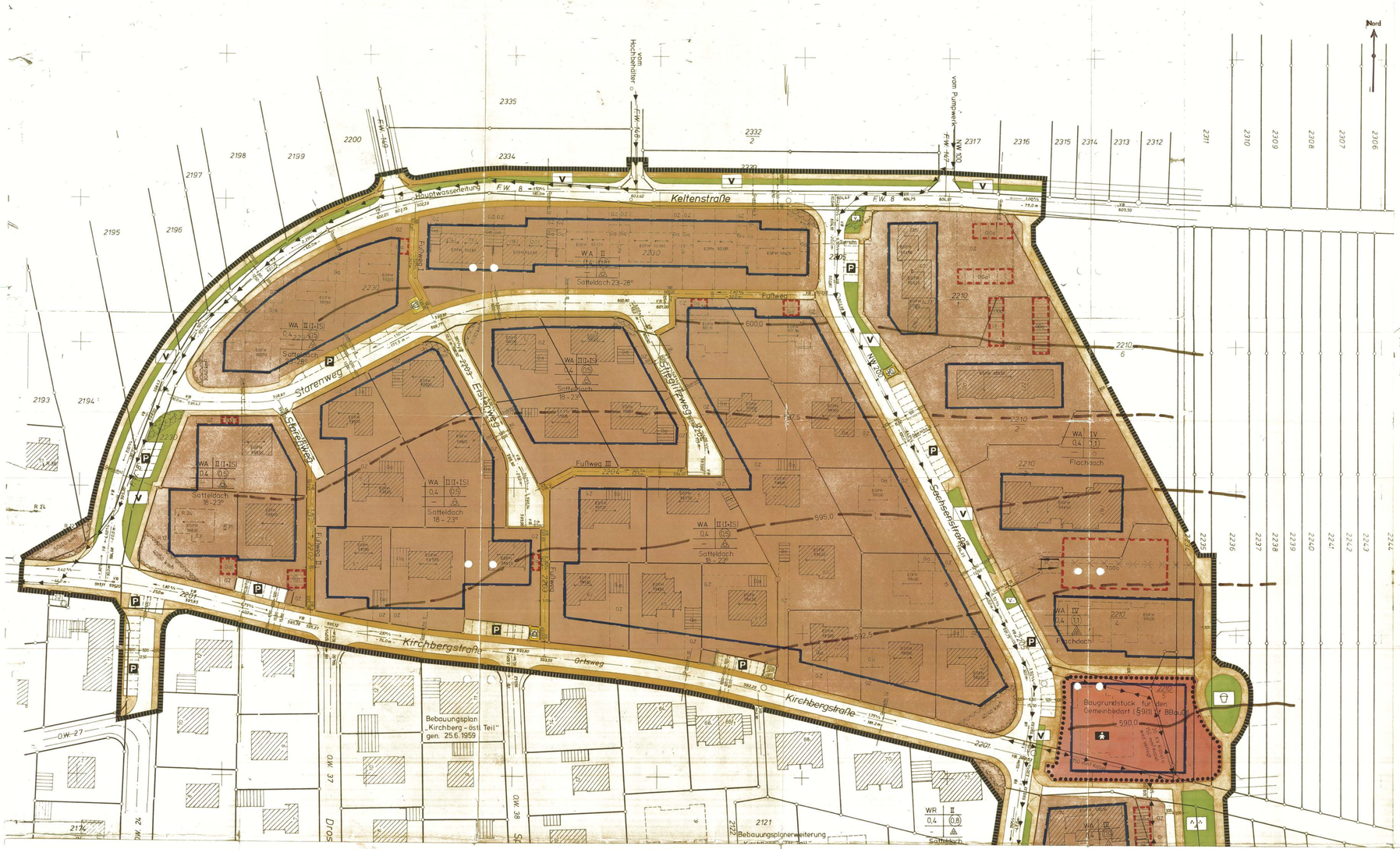

Textteil

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten in Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für die bisherigen Bebauungspläne.

I Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (1) BauGB u. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1a BBauG u. § 1 (2) BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan. In 2A sind die in § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig. Somit ist § 4 (3) BauNVO gem. § 1 (4) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1a BBauG u. § 16-21 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan. Die zulässige Geschoßfläche wird um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht (§ 21a (5) BauNVO).

3. Zahl der Vollgeschosse
(§ 9 (1) 1a BBauG u. § 18 BauNVO u. § 2 (4) LBO)

Siehe Einschrieb im Lageplan. Bei der Zahl der Vollgeschosse sind den Zahlen der echten Vollgeschosse die anrechenbaren Sockelgeschosse mit ½ angefügt. Mit Ausnahme des Gebäudes in Flst. 2210/1 mit IV-geschossiger Bebauung das 4. Geschoß allseits mindestens 2 m zurückgesetzt werden.

4. Bauweise
(§ 9 (1) 1b BBauG u. § 22 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.
4.1 Offene Bauweise
4.2 Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
4.3 Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig.
4.4 Besondere (abweichende) Bauweise b, hier Reihenhausbauweise gem. § 22 (4) BauNVO. Die Gebäude- und Grenzabstände richten sich nach den Bestimmungen der LBO.

5. Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 (1) 1b BBauG)

Siehe Einzeichnung in Lageplan.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 (1) 1b BBauG)

Die Kreisgeschoßfußbodenhöhe (KGFH), bezogen auf das eingezeichnete Hausschema ist in Plan eingetragen und auf ± 0,25 m einzuhalten.

7. Flächen für Garagen und Stellplätze
(§ 9 (1) 1b BBauG)

Siehe Einzeichnung in Lageplan. Die Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den mit "Ga" und "GGa" gekennzeichneten Flächen zulässig. Ausnahme: Seitere Garagen können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen erst dann zugelassen werden, wenn die mit "Ga" und "GGa" gekennzeichneten Flächen voll ausgenutzt sind. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Tiefgaragen (TGGa) allgemein zulässig.

8. Nebenanlagen
(§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sind genommen die Regelung für Garagen in Ziffer 6 und nicht überdachte Schwimmbecken, sind im ganzen nicht über-

Zeichenerklärung

#A	Allgemeines Wohngebiet (§ 9 (1) 1a BBauG u. § 4 BauNVO)
z. B. III	Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1a BBauG u. § 17 (4) u. § 18 BauNVO)
z. B. II (I+IS)	Zweigeschossig (ein Vollgeschoß und ein anrechenbares Sockelgeschoß) (§ 9 (1) 1a BBauG, § 17 (4) u. § 18 BauNVO)
z. B. 0,4	Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1a BBauG u. § 19 BauNVO)
z. B. 0,5	Geschoßflächenzahl (§ 9 (1) 1a BBauG u. § 20 BauNVO)
o	Offene Bauweise (§ 9 (1) 1b BBauG u. § 22 BauNVO)
A	Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
A	Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
b	Besondere(abweichende) Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
	Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) 11 BBauG)
	Baugrenze (§ 23 BauNVO)
	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 1b BBauG u. § 23 BauNVO) werden von den Baugrenzen umschlossen
	Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 1b BBauG u. § 23 BauNVO)
	Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1b BBauG) bei Flachdach Richtung der Gebäudeaußenseiten
	Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1b BBauG) verbindliche Firstrichtung bei Satteldach
Ga	Garagen (§ 9 (1) 1e BBauG)
GZ	Garagenzufahrt
GGa	Gemeinschaftsgaragen (§ 9 (1) 12 BBauG)
TGGa	Tiefgaragen (§ 9 (1) 12 BBauG)
	Ein- und Ausfahrt
	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtfelder) (§ 9 (1) 2 BBauG)
	Verkehrsflächen (§ 9 (1) 3 BBauG)
P	Öffentliche Parkflächen (§ 9 (1) 3 BBauG)
	Straßenhöhe