



I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB; § 4 und 6 BauVO)

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauVO entsprechend Planeintrag
- 1.1.1 Im WA-Gebiet sind allgemein zulässig:
- 1.1.2 Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 1.1.3 Im WA-Gebiet können ausnahmsweise zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige störende Gewerbebetriebe und Anlagen der Verwaltung.
- 1.1.4 Die im WA-Gebiet nach § 4 (3) BauVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 (6) 1 BauVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB; §§ 16 - 21 BauVO)

- 2.1 Grundflächenzahl gem. § 16 (3) und § 17 BauVO entsprechend Planeintrag.
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (3) und § 20 BauVO entsprechend Planeintrag.
- 2.3 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (3) und § 18 BauVO.
- 2.3.1 Maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) gemäß Planeintrag: Als unterer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt der Schnittpunkt der an das Gebäude angrenzenden tiefsten Stelle des natürlichen Geländes mit der Gebäudeaußenkante. Als natürliches Gelände gilt die Grundstückstopographie vor Beginn jeglicher Bauarbeiten. Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt die Oberkante des Freis bzw. bei einer Pultdachausbildung der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand. Das natürliche Gelände und die Einhaltung der festgesetzten Gebäudehöhe ist in den Baugeschurunterlagen darzustellen und nachzuweisen.

3. BAUWEISE (§ 9 (1) 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauVO)

- 3.1 Bauweise
- Offene Bauweise in der nur Einzelhäuser zulässig sind.
- 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen
- 3.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
- 3.2.2 Die Überschreitung der Baugrenzen durch Dachvorsprünge bis zu 0,50m ist generell zulässig.
- 3.3 Stellung der baulichen Anlagen
- Die Gebäudestellung und Firstrichtung ist nur senkrecht oder parallel zu den der Straßenseite zugewandten Baugrenzen zulässig.

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN SOWIE FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) 4 BauGB)

- 4.1 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB; § 12 BauVO)
- 4.1.1 Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.
- 4.1.2 Außenhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze zugelassen werden. Mit Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Mindestabstand von 5,00m bei Senkrechtestellung und von 1,00m bei Parallelstellung zu den Fahrbahmflächen einzuhalten. Mit Dachkonstruktionen und Vorsprünge ist generell ein Mindestabstand von 0,50m zu Fahrbahmflächen einzuhalten. Der Ausschluss baulicher Anlagen in der Straßenabstandsfläche nach Ziff. 6.1 ist zu beachten. Hiernach sind Garagen und Carports in einem Abstand von 20m zum Straßenrand der L 525 unzulässig.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 (1) 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) wird auf max. ZWE je Wohngebäude beschränkt.

6. FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 (1) 10 BauGB)

Die festgesetzten Sichtweckflächen sind von jeglicher Sichtbeeinträchtigung in einer Höhe von 0,70m gemessen über der jeweils angrenzenden Fahrbahnoberkante freizuhalten.

7. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)

- 7.1 Oberflächenbefestigung
- Wenn durch die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist sind öffentliche Parkplätze, Pkw-Stellplätze und Garagenvorplätze mit ihren Zufahrten sowie Geh- und Fußwege so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswasser gewährleistet ist. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

