

Schriftliche Festsetzungen

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE
(§ 9 (1) 1. und 2. BauGB,
§ 16 (2) BauNVO i.V. mit § 17 BauNVO, § 22 BauNVO)

Gebiets- bezeichn.	Art der Nutzung	GRZ	GFZ	Zahl der Vollge- schosse	Bauweise	max. Schnittpunkt (s. Ziff. 5.1)
A	WR	0,3	0,8	II	nur Einzel- u. Doppel- häuser zulässig	6,25 m
A*	WR	0,3	0,8	II	nur Hausgruppen zulässig	6,25 m
B	WR	0,4	0,9	II	g geschlossene Bau- weise	6,25 m
C	WR	0,3	0,8	II	a abweichende Bauweise	6,25 m
D	WA	0,4	1,1	III	g	9,75 m
D*	WA	0,4	1,1	IV	g	13,00 m
E	WA	0,4	1,4	IV	g	12,50 m
F	GE*	0,8	2,4	siehe Plan	g	
G	WR	0,3	1,2	siehe Plan	g	12,50 m

- 1.1 Auf dem mit Z gekennzeichneten Grundstück sind im Erdgeschoß ausnahmsweise Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes dienen, zulässig (§ 3 (3) BauNVO).
- 1.2 In den GE*-Gebieten sind zulässig: nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Ladengeschäfte, Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 1 (5), (6) 2. BauNVO).
- 1.3 Im GE*-Gebiet sind nicht zulässig: Einzelhandelsgeschäfte mit Lebensmittelortiment (§ 1 Abs. 4 und 5 in Verbindung mit § 8 BauNVO).
- 1.4 In dem mit D* gekennzeichneten WA-Gebiet sind ausnahmsweise nur Anlagen für Verwaltungen zulässig. (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- 1.5 Bei den mit D* gekennzeichneten Flächen kann gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO die zulässige Geschäftsfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche entstehen, erhöht werden; höchstens um 1,0 der Größe des Baugrundstücks.
- 1.6 In den Gebieten, für die abweichende Bauweise (a) festgesetzt ist, können Gebäude – soweit andere Festsetzungen nicht entgegenstehen – auf einer seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Wird nicht auf eine solche Grenze gebaut, muß ein Bauwisch von 3,0 m eingehalten werden (§ 22 (4) BauNVO).
- 1.7 Ausnahmsweise können
a) Straßenseitige Baugrenzen und Baulinien mit untergeordneten Bauteilen um 1/3 der festgesetzten Vorgartentiefe – höchstens jedoch um 2,00 m –
b) rückwärtige Baugrenzen bis zu 2,00 m überschritten werden (§ 23 (2) und (3) BauNVO und § 31 (1) BauGB)

2. NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN
(§ 9 (1) 4 BauGB)

- 2.1 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Garagen und Stellplätzen im Sinne des § 12 Abs. 6 BauNVO und von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- 2.2 Doppelstockgaragen sind generell zulässig.
- 2.3 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, muß der Abstand zwischen Hinterkante Verkehrsfläche und Vorderkante Garage 5,00 m betragen.
- 2.4 Garagenrampen mit Neigung größer als 10 % sind für Einzel- und Doppelgaragen nicht zulässig.
- 2.5 Mit Ausnahme der Flächen für Gemeinschaftsgaragen (GGa) sind auf den mit Ga (Garagen) gekennzeichneten Flächen anstelle der Garagen auch Stellplätze zulässig (§ 12 BauNVO).

3. BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG
(§ 9 (1) 25 BauGB)

- 3.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.
- 3.2 Für die gekennzeichneten Standorte sind hochstämmige Baumarten zu wählen.
- 3.3 Tiefgaragen sind mit einer Erdaufschüttung von mindestens 0,50 m Höhe zu versehen und gärtnerisch anzulegen.

4. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN
(§ 9 (1) 26 BauGB)

- 4.1 Durch Straßenanhebung erforderliche Böschungen sind auf den Grundstücken zu dulden.
SIEHE HINWEISE ZIFFER 7

5. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 5.1 Die unter 1 angegebenen Höhen der Baukörper, gemessen zwischen Schnittpunkt Dachhaut und Außenkante Wand, ab Gehweghinterkante (bezogen auf die Hausmitte der jeweiligen Hauseinheit), dürfen nicht überschritten werden.
- 5.2 Die Sockelhöhe der Gebäude – gemessen zwischen OK Keller-Rohdecke und OK Gehweg – darf bei 1- und 2-geschossigen Gebäuden 0,75 m, bei Gebäuden mit 3 und mehr Geschossen 1,20 m nicht überschreiten.

6. FESTSETZUNGEN GESTALTERISCHER ART
(§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 73 LBO)


- 6.1 Aneinandergebaute Häuser und in der abweichenden Bauweise errichtete Häuser müssen in Dachform, Traufhöhe und Traufbildung sowie Material und Farbe der Dachdeckung und Außenwände einander angepaßt werden und bleiben.
- 6.2 Zugelassen sind Dachaufbauten bis zu einer Gesamtbreite von 1/2 der Gebäudelänge. Die Höhe der Vorderwand der Dachaufbauten darf gemessen zwischen Schnittpunkt Dachhaut des Gebäudes und Vorderwand des Dachaufbaues sowie Schnittpunkt Dachhaut des Dachaufbaues und Vorderwand des Dachaufbaues max. 1,50 m betragen.
- 6.3 Abgrabungen sind bis zu max. 1,80 m von Unterkante der Kellergeschoßdecke zulässig, jedoch nicht im Vorgarten und im seitlichen Grenzabstand.
- 6.4 In GE*-Gebieten sind Einfriedigungen als Maschendraht 2,00 m hoch in Hecken eingewachsen, 0,50 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig.
- 6.5 Seitliche und rückwärtige Einfriedigungen sind in Maschendraht bis 1,00 m Höhe in Hecken eingewachsen zulässig, soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind.
- 6.6 Bei Straßenbegrenzungslinien, die nicht mit einer Signatur gekennzeichnet sind, sind Einfriedigungen als Hecke, max. 0,80 m hoch, zulässig.
- 6.7 Die mit y gekennzeichneten Gemeinschaftsstellplätze müssen gegenüber privaten Grundstücken durch eine Mauer mit einer Höhe von 1,50 m abgeschrmt werden.
- 6.8 Die mit W gekennzeichneten Wendeflächen sind in ihrer Gestaltung auf die angrenzenden öffentlichen Grünflächen und Platzanlagen abzustimmen.
- 6.9 Bei den Doppel- und Reihenhäusern sind an den gemeinsamen Grundstücksgrenzen Sichtschutzwände bis zu 2,00 m Höhe und bis zu einer Tiefe von 3,00 m, gemessen ab rückwärtiger Gebäudeflucht, zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Schriftliche Festsetzungen

7. VERBRENNUNGSVERBOT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

- 7.1 Im Geltungsbereich dürfen in neuzeuerrichtenden Verbrennungsanlagen und deren späteren Erweiterung keine festen oder flüssigen Brennstoffe sowie Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken noch zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB) Hiervon ausgenommen sind offene Kamine, die nicht zur Raumbeheizung vorgesehen sind.

8. UMWELTSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 8.1 Auf den mit  gekennzeichneten Bauflächen sind bei solchen Bauteilen, die einer Wohnnutzung dienen, (Neubau bzw. Umbau) besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen. (Es soll eine Orientierung der Wohn- und Schlafräume zu der dem Verkehr abgewandten Seite vorgenommen werden. Nur in Ausnahmefällen kann der Nachweis der Wohnruhe durch den Einbau von Schallschutzfenstern mit entsprechenden Lüftungen erbracht werden.) § 9 Abs. 1. Nr. 24 BauGB
- 8.2 Das Niederschlagswasser der nichtüberbauten Grundstücksflächen, sowie der privaten Wege in den Gartenbereichen, ist zur Oberflächenversickerung zu bringen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

