

TEXT:

1) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 a BBauG) (Erster Abschnitt - BauNVO)

1.1 Gliederung (§ 1 Abs. 2 BauNVO)

Das Teilgebiet ist gegliedert in a) "Reines Wohngebiet" (§ 3 BauNVO)
b) "Allgemeines Wohngebiet" (§ 4 BauNVO)
c) "Dorfgebiet" (§ 5 BauNVO)

1.2 Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge (§ 9 Abs. 1 b, d, e BBauG und § 12 BauNVO)

Werden Einstellplätze ungeordnet, so sind sie als offene Anlagen einzurichten.

Werden zusätzlich zu diesen Einstellplätzen Garagen errichtet, so müssen sie aus Gründen der besseren Verkehrsübersicht mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Auf den Grundstücksgrenzen dürfen Garagen nur bis zu einer überbauten Grundfläche von 20 qm errichtet werden; der Traufhöhe-Schnittpunkt des aufstehenden Mauerwerkes mit der Dachhaut darf 2,50 m nicht übersteigen. Auf im Bebauungsplan farblich dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Garagen nicht errichtet werden.

Siehe 2. Änderung
vom 20.03.2003

1.3 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Im "Reinen Wohngebiet" ist die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind die Errichtung von Gartenhauspavillons und ähnl. Anlagen bis zu einer Größe von 3,0 qm Grundfläche sowie Schwimmbecken auf den nicht farblich dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen bei Einhaltung eines Grenzabstandes von mindestens 3,0 m. Die Errichtung von Nebenanlagen auf den farblich dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist unzulässig. (als geneigt)

2) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Nr. 1 a BBauG) (Zweiter Abschnitt - BauNVO)

Für das zulässige Maß der baulichen Nutzung sind die Vorschriften des § 17 der BauNVO maßgebend.

Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse sind zum Ausbau des Dach- und eines Untergeschosses zulässig, sofern die natürlichen Geländebedingungen den Bau eines freistehenden Untergeschosses erfordern.

3) BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b BBauG) (Dritter Abschnitt - BauNVO)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Flächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.

4) STELLUNG UND HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b, d BBauG)

Die Geschözzahl und die Firstrichtung der baulichen Anlagen - ausgenommen die der Nebenanlagen und Garagen - sind in der Planurkunde angegeben. Ebenso ist die Höhenlage der baulichen Anlagen - Oberkante Erdgeschoß - mit Ausnahme der Garagen und Nebenanlagen in der Planurkunde festgesetzt.

5) GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 und 15 BBauG)

Die in der Planurkunde farblich dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen, eine Verwendung als Nutzgarten ist unzulässig. Die im Plan als Schutzpflanzung ausgewiesenen Flächen sind 3-reihig mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen; den Bauanträgen sind Bepflanzungspläne beizufügen.

6) VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG)

Die für die Versorgung des Gebietes erforderlichen Trafostationen sind in der Planurkunde eingetragen.

7) GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 2 BBauG)

Werden geneigte Dächer vorgesehen, soll bei den 1-geschossigen Gebäuden mit Ausnahme der Nebenanlagen und Garagen die Dachneigung 38° nicht überschreiten.

Bei geneigten Dächern soll bei den 2-geschossigen Gebäuden, den Nebenanlagen und den Garagen die Dachneigung 30° nicht übersteigen; der Ausbau eines Miestockes (Drempel) ist sowohl bei den 1- und 2-geschossigen Gebäuden nicht zulässig.

Für die Dacheindeckung ist nur dunkelfarbiges Material zu verwenden.

Werden Vorgarteneinfriedigungen errichtet, so sind sie als Holzzäune bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

ZEICHENERKLÄRUNGEN

— Schwarze Linien: Kartierung

— Straßenbegrenzungslinien

— Straßenmittellinien

— Baugrenzen