

# TEXT TEIL B

## 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 1.1 Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.2 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 (Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

## 2. Grundstücksgröße § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

- 2.1 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 1000 qm.
- 2.2 Bestehende Grundstücke, die die festgesetzte Mindestgröße unterschreiten, sind von der Regelung ausgenommen. Eine weitere Reduzierung der Grundstücksgröße ist nicht zulässig.
- 2.3 Ausnahmsweise können Abweichungen vom festgesetzten Mindestmaß der Baugrundstücke um maximal 5% zugelassen werden.

## 3. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

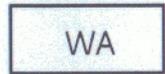
- 3.1 Für die Allgemeinen Wohngebiete ist gem. § 22 (4) BauNVO die abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 25,00 m festgesetzt. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise gemäß Landesbauordnung.

- 3.2 Die Firsthöhe im gesamten Geltungsbereich beträgt maximal 8,50 m.
- 3.3 Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit + 0,00 m die Oberkante des Bordsteins bzw. des Gehweges der das Grundstück erschließenden Straße.
- 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden  
§ 9 (1) 6 BauGB**
- 4.1 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Einzelhäusern beträgt im gesamten Geltungsbereich 2 Wohneinheiten. In Doppelhäusern sind pro Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig. Hausgruppen sind nicht zulässig.
- 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 5.1 Das Befestigen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist nur im für die Herstellung von Zufahrten, Stellplätzen und Zuwegungsbereichen erforderlichen Maß zulässig. Die befestigten Flächen, einschließlich der Fußwege, sind in versickerungsfähigen Belägen auszuführen.
- 5.2 Das über Dachflächen und sonstigen befestigten Oberflächen auf privaten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist vor Ort zur Versickerung zu bringen oder dem Regenrückhaltebecken am Gemeindehaus zuzuführen.
- 6. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 LBO)**
- 6.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Außenfassaden der Hauptgebäude in rotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk zu gestalten. Teilflächen von bis zu 35% der Gesamtfassadenfläche sind aus anderen Materialien zulässig. Der Anbau von verglasten Wintergärten ist zulässig.
- 6.2 Im gesamten Geltungsbereich sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 30 - 60° zulässig. Ausnahmen von der festgesetzten Dachneigung sind nur zulässig für Erker, Vorbauten, Wintergärten und für Dachaufbauten.
- Außerdem sind geringere Dachneigungen von mindestens 15° in Verbindung mit einer dauerhaften, extensiven Dachbegrünung zulässig.
- 6.3 Die Dächer sind mit roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Materialien einzudecken. Außerdem sind Eindeckungen in Reet und verglaste Wintergärten zulässig.
- Solaranlagen sind zulässig.
- 6.4 Nebenanlagen und Garagen sind in ihren Farben und Materialien dem Hauptgebäude, mit Ausnahme von Carports aus Holz, anzupassen.
- 6.5 Die Ausbildung eines Sockels ist im Plangebiet bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.  
Bezugspunkt für die Sockelhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoßbereich der Gebäude und mit +0,00 m die Oberkante des Bordsteines bzw. Gehweges der Straße, die das Grundstück erschließt.
- 6.6 Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Einfriedungen in einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

# ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

## ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

### Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB



Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

### Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

z.B. 0,2

Grundflächenzahl § 16 BauNVO

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO

### Bauweise und Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB

a

Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO



Baugrenzen § 23 BauNVO



### Flächen für den Gemeinbedarf § 9 (1) 5 BauGB



Bürgerhaus



Feuerwehr



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB

### Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



### Erhaltung von Bäumen § 9 (1) 25b BauGB

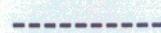


Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung § 16 BauNVO



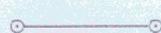
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 (6) BauGB



Waldschutzstreifen § 32 (5) LWaldSchG

## DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Vorhandene Flurstücksgrenzen

z.B.  $\frac{28}{17}$

Flurstücksbezeichnung



Vorhandene Gebäude

z.B. WA 3

Numerierung der Wohngebiete



Sichtdreieck

Alle Maße sind in Meter angegeben