

TEIL B : TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 u. § 4 BauNVO)

IN DEN ALLGEMEINEN WOHNGEBIETEN (WA) SIND GEMÄSS § 1 ABS. 6 NR. 1 BauNVO DIE NACH § 4 ABS. 3 NR. 1 BIS NR. 5 BauNVO AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIGEN NUTZUNGEN (BETRIEBE DES BEHERBERGUNGSGEWERBES, SONSTIGE NICHT STÖRENDE GEWERBEBETRIEBE, ANLAGEN FÜR VERWALTUNGEN, GARTENBAUBETRIEBE, TANKSTELLEN) NICHT ZULÄSSIG.

2. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHN EINHEITEN (§ 9 ABS.1 NR. 6 BAUGB)

PRO EINZELHAUS IST EINE (1) WOHN EINHEIT ZULÄSSIG; EINE ZWEITE WOHN EINHEIT IST ZULÄSSIG, WENN SICH DIESE IN DER BAUMASSE DER V.G. WOHN EINHEIT UNTERORDNET UND WENN DEREN GRUNDFLÄCHE NICHT GRÖßER IST ALS ZWEIDRITTEL ($\frac{2}{3}$) DER GRUNDFLÄCHE DER ERST GENANN TEN WOHN EINHEIT.

3. HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 ABS. 2 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

3.1 GEBÄUDEHÖHE:

DIE FESTGESETZTE MAXIMALE HÖHE BAULICHER ANLAGEN WIRD GEMESSEN VOM BEZUGSPUNKT $\odot = M \ddot{U}.N.N.$ DES JEWEILIGEN GRUNDSTÜCKS BIS ZUM HÖCHSTEN PUNKT DES DACHES EINSCHLIESSLICH DER GAUBEN UND DER DACHAUFBAUTEN; AUSGENOMMEN VON V.G. FESTSETZUNG SIND SCHORNSTEINE UND ANTENNENANLAGEN.

3.2 HÖHE DES ERDGESCHOSSFUSSBODENS:

DIE OBERKANTE DES ERDGESCHOSSFUSSBODENS (FERTIG FUSSBODEN) DARF MAXIMAL 0,50M ÜBER DER DEM GRUNDSTÜCK ZUGEORDNETEN HÖHE ÜBER N.N. LIEGEN.

4. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 ABS. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)

4.1 DACHFLÄCHEN:

ES SIND NUR SATTEL- UND KRÜPPELWALMDÄCHER MIT EINER DACHNEIGUNG VON 38° - 45° ZULÄSSIG. ALS DACHEINDECKUNG SIND NUR ROTE, BRAUNE ODER ANTHRACITFARBENE, NICHT GLÄNZENDE PFANNEN UND GLASDÄCHER AUF WINTERGÄRTEN ZULÄSSIG. SOLARANLAGEN SIND ZULÄSSIG.

4.2 DACHGAUBEN:

ALS DACHGAUBEN SIND PRO GEBÄUDE JEWEILS NUR SATTEL- ODER SCHLEPPDACHGAUBEN MIT EINER MAXIMALEN ÄUSSEREN BREITE VON MAXIMAL 50% DER TRAUFLÄNGE ZULÄSSIG. DER ABSTAND VON DER TRAUFE - WAAGERECHT GEMESSEN - DARF 0,60M NICHT UNTERSCHREITEN UND MUSS JE DACHFLÄCHE EINHEITLICH SEIN. DER ABSTAND VOM ORTGANG MUSS MINDESTENS 2,00M BETRAGEN. DACHEINSCHNITTE SIND NICHT ZULÄSSIG.

5. GARAGEN, STELLPLÄTZE, GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN

(§ 9 ABS.1 NR. 4 UND 11 BauGB UND § 12 BauNVO)

5.1 PRO WOHN EINHEIT SIND STELLPLATZFLÄCHEN ODER ÜBERDACHTE STELLPLATZFLÄCHEN (CARPORTS) ODER GARAGEN IN EINER GRÖSSE VON MINDESTENS 30m² INCL. DER ZUFahrTEN HERZUSTELLEN.

5.2 PRO GRUNDSTÜCK IST EINE NOTWENDIGE GRUNDSTÜCKSZUFahrt IN EINER MAXIMALEN BREITE VON 6,00M ÜBER DIE ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (STRASSENBEGL EITGRÜN) ZULÄSSIG; IN EINER BREITE VON 1,50M RECHTS UND LINKS DER BAUMACHSE SIND GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN UNZULÄSSIG.

6. GRUNORDNUNG (§ 9 ABS. 1 NR 20 U. 25 a i.V.m. § 8 BnatSchG)

6.1 FÜR DIE DURCH PLANZEICHEN FESTGESETZTEN BAUMPFLANZEN SIND NUR STANDORTGERECHTE, MITTEL- BIS GROSSKRONIGE LAUBBÄUME DER QUALITÄT 3 X. v. STU 18-20 cm, ZULÄSSIG. DIE PFLANZINSELN MÜSSEN JE EINZELBAUM MINDESTENS 6,0 m² GROSS SEIN UND GEGEN DAS ÜBERFAHREN MIT KRAFTFAHRZEUGEN GESICHERT WERDEN.

6.2 DIE ALS FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN GEKENNZEICHNETEN BEREICHE, SIND FLÄCHENDECKEND (1 PFL./QM) ZU BEGRÜNEN. ES SIND NUR HEIMISCHE, STANDORTGERECHTE LAUBGEHÖLZE ZULÄSSIG. VORHANDENER BEWUCHS AUF DEN V.G. FLÄCHEN HAT BESTANDSSCHUTZ.

6.3 ALS GRUNDSTÜCKSEINFRIEDIGUNGEN SIND NUR LEBENDE HECKEN AUS HEIMISCHEN, STANDORTGERECHTEN GEHÖLZEN ZULÄSSIG; ZUR ERSCHLIESSUNGSSTRASSE SIND SIE NUR BIS ZU EINER MAXIMALEN HÖHE VON 1,20M ZULÄSSIG. STANDORTGERECHTE GEHÖLZE SIND HAINBUCH E, ROTBUCH E, LIGUSTER, FELDAHORN UND WEISSDORN.

STRASSENPROFIL PLANSTRASSE

M. 1 : 100

