

TEXTTEIL

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten neben den Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Bauliche Nutzung

(Art der baulichen Nutzung)

WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)

Die Ausnahmen nach § 4 (3) 1-6 Bau NVO sind gemäß § 1 (4) Bau NVO nicht zugelassen

MI = Mischgebiet (§ 6 Bau NVO)

GE = Gewerbegebiete (§ 8 Bau NVO)

Die Ausnahmen nach § 8 (3) 1 sind gemäß § 1 (6) allgemein zulässig

1.2 Bauweise

o = offene Bauweise (§ 22 (2) Bau NVO)

b = abweichende Bauweise (§ 22 (4) Bau NVO)

Die Bauweise weicht von der offenen Bauweise nur ab, indem die Gebäudelänge nicht begrenzt ist.

1.3 Flächen der Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 22 BBauG)

Festsetzungen zur maßgebenden Grundstücksfläche

Zur maßgebenden Grundstücksfläche nach § 19 (3) Bau NVO können die Flächen für Gemeinschaftsanlagen (z.B. Garagen), die außerhalb des Baugrundstückes liegen, hinzugerechnet werden. (§ 21a (2) Bau NVO).

1.4 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BBauG)

Garagen sind nur innerhalb der Hauptgebäude oder unmittelbar angebaut und gestalterisch dem Hauptgebäude zugeordnet zulässig. Garagen sind in Untergeschossen nicht zulässig. Garagen bzw. Garagengeschosse in Vollgeschossen sind auf die Geschoßfläche (§ 20 Bau NVO) nicht anzurechnen (§ 21 a 1 und 4 Bau NVO)

1.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Bau NVO sowie Gebäude sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

1.6 Böschungen

Für Böschungen sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,5 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen für Aufschüttungen und Abtragungen festgesetzt (§ 9 (1) 26 BBauG). Die Nutzung der Böschung obliegt dem Eigentümer.

1.7 Pflanzgebot und Pflanzbindung (§ 9 (1) 25 a u. b BBauG)

Die mit pz/pb gekennzeichneten Flächen sind als Uferbepflanzung mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und so zu erhalten.
(Der Grünplan gibt für die Bepflanzung eine generelle Richtlinie).

1.8 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen sowie die hierzu angegebenen Maße sind Richtlinie, von der bei der Ausführung in geringem Umfang abgewichen werden darf.

1.9 Sichtfelder (§ 9 (1) 10 BBauG)



Nebenanlagen im Sinne von § 14 Bau NVO sowie Gebäude sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

1.6 Böschungen

Für Böschungen sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,5 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen für Aufschüttungen und Abtragungen festgesetzt (§ 9 (1) 26 BBauG). Die Nutzung der Böschung obliegt dem Eigentümer.

1.7 Pflanzgebot und Pflanzbindung (§ 9 (1) 25 a u. b BBauG)

Die mit pz/pb gekennzeichneten Flächen sind als Uferbepflanzung mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und so zu erhalten.
(Der Grünplan gibt für die Bepflanzung eine generelle Richtlinie).

1.8 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBau G)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen sowie die hierzu angegebenen Maße sind Richtlinie, von der bei der Ausführung in geringem Umfang abgewichen werden darf.

1.9 Sichtfelder (§ 9 (1) 10 BBauG)

Die im Lageplan eingetragenen Sichtflächen an Straßeneinmündungen müssen von jeder sichtbehindernden Bebauung, Benützung, Bepflanzung und Einfriedigung von mehr als 0,8 m Höhe über der Fahrbahn freigehalten werden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(örtliche Bauvorschriften nach § 111 LBO)

2.1 Höhenlage der Gebäude

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf maximal 0,6 m über Straßenhöhe der Zugangsstraße an der Stelle der Straße, die in der Gebäudemitte ausgeführt oder geplant ist, liegen. Abweichungen von dieser Höhenfestlegung sind nur im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde zulässig.

2.2 Dachgestaltung

In Baugebietsteilen, in denen Satteldächer festgesetzt sind, dürfen die Dächer keine Dachaufbauten besitzen. Kniestöcke sind nur bis maximal 0,50 m Höhe zulässig. Die Dachneigung beträgt $30^\circ - 35^\circ$.

3. Beschränkungen

lr = mit einem Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche

4. Kennzeichnung

Die Entwässerung des Baugebietes durch das Kanalsystem (Mischsystem) erlaubt nicht überall eine Entwässerung der Untergeschosse. Für die Abwasserentsorgung der Untergeschosse ist daher eine hauseigene Hebeanlage vorzusehen.