

Textteil

In Ergänzung der Planzeichnung wird gem. § 1 Abs. 1 BBauG in Verbindung mit der BNutzVO und LBO in dem schwarz umrandeten Gebiet festgesetzt:

I.) Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 BBauG und BNutzVO)

1.00 Bauliche Nutzung

1.01 Art der baulichen Nutzung
§§ 1 - 15 BNutzVO

1.02 Maß der baulichen Nutzung
§§ 16 - 21 BNutzVO

Baugebiete	Z	GRZ	GFZ
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BNutzVO)	I	0,4	0,5
Mi Mischgebiet (§ 6 BNutzVO)	II	0,4	0,8
GE Gewerbegebiet (§ 8 BNutzVO)	II	0,8	1,6

1.03 Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BNutzVO u. § 6 (3) BNutzVO sind entsprechend § 1 (4) BNutzVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.04 Garagen:
(§ 12 BNutzVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den dafür besonders ausgewiesenen Stellen zulässig.

1.05 Nebenanlagen:
(§ 14 BNutzVO) soweit Gebäude (z.B. Geschirrhütte) in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

1.10 Bauweise:
(§ 22 BNutzVO) im WA, GE u. Mi offen, bei GE u. M. sonst Baukörper an die Baugrenze

1.20 Gebäudestellung:
(§ 9 (1) 1 d. BBauG) Die im Plan angegebenen Pfeilrichtungen sind für die Firstrichtung der Hauptgebäude bestimmend.

1.30 Höhenlagen der baulichen Anlagen:
(§ 9 (1) d. BBauG) Wird bei den einzelnen Bauvorhaben durch die Kreisbaumeisterstelle in Zusammenarbeit mit dem Vermessungsamt festgelegt. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) soll jedoch nicht mehr als 0,6 mtr. über der festgelegten öffentlichen Verkehrsfläche liegen

II.) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 (3) BBauG und § 11 LBO)

2.00 Gebäudehöhe (Höchstmaß zwischen Geländeoberkante und dem Schnittpunkt von Aussenwand und Dachhaut)

für I	max.	3,70 mtr.
II	max.	6,00 mtr.
im GE		7,50 mtr.

Bei der Planung der Gebäude ist davon auszugehen, daß die Hauseingangshöhe nicht mehr als 2 Stufenhöhen über dem verzogenen Gelände liegt.

2.10 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von max. 0,50 mtr. zulässig.

2.20 Dachform: für Hauptgebäude im WA als Satteldach
im Mi u. GE entsprechend der Eintragung als Sattel-, Flach- oder Sheddach

Dachneigung bei Z - I ca. 23° - 28°
Z - II siehe Eintragung im Bebauungsplan

Dachaufbauten sind nicht gestattet,

Kniestock: bei I-geschossiger Bauweise bis 0,5 mtr. erlaubt.

2.30 Äußere Gestaltung:

- a) auffällige Struktur- und Farbgebung sind zu vermeiden.
- b) Satteldächer von mehr als 23° Dachneigung sind mit Ziegel einzudecken. Die Flachdächer sind mit einer Kiesschüttung zu versehen.

2.40 Einfriedigung der Grundstücke: An öffentlichen Verkehrsflächen mit Rabatten (Sockel) max. 20 cm hoch, Pfeiler u. Hecke max. 1,10 mtr. hoch.

III.) Nachrichtliche Festsetzungen

Für die Einmündung des Feldweges 1587 in die Kreisstraße 769 wird folgendes vorgeschrieben:

3.10 Das im Lageplan eingezeichnete Sichtdreieck ist von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung und Einfriedigung über 0,8 mtr. freizuhalten.

3.11 Die Einmündung des Feldweges in die Kreisstraße ist so auszugestalten, daß das Oberflächenwasser noch im Bereich des Feldweges abgeführt wird. Im übrigen sind die Vorschriften für die Einmündung von Ortsstraßen in klassifizierte Straßen zu beachten (siehe Profilausgestaltung).