

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## A) Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Art der Baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA	Allgemeines Wohngebiet § 4 (1) BauNVO	Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind unzulässig
Geb	Gewerbegebiet § 8 (1) Bau NVO Gewerbegebiet beschränkt	Ausnahmen nach § 8 (2) BauNVO Nr. 3 §3) BauNVO Nr. 3 sind unzulässig

### 1.2 Maß der Baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. I BauGB

§§ 16-21 BauNVO  
als Obergrenze des Maßes der Baulichen Nutzung werden wie folgt festgelegt:

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

WA	II	max. 2 Vollgeschosse
Geb	I	max. 1 Vollgeschoß :

Grundflächenzahl

WA	0,35
Geb	0,6

Geschoßflächenzahl

WA	0,7
Geb	0,8

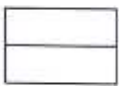
WH Höhe der baulichen Anlage 18 (1) BauNVO  
Wandhöhe an der Traufe  
Wandhöhe ist talseitig zu messen anhand natürlicher  
Geländehöhe bis Oberkante Dachhaut in der Schnittlinie der Außenwandflucht.

WA WH 6,50 m max

Geb WH 6,50 m max

### 1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der Gebäude § 9 (1) Nr. 2 BauGB

————— Baugrenze § 23 (3) BauNVO



vorgeschlagene Stellung und Firstrichtung der baulichen Anlage  
Bei Anwendung ökologischer Energiegewinnung wird eine Drehung der  
Firstrichtung in Ost- West-Richtung zugelassen.

O offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

### 1.4 Mindestgröße der Baugrundstücke § 9 (1) Nr. 3 BauGB

Einzelhäuser:	500,00 qm
Doppelhäuser:	300,00 qm

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

ST Stellplätze in Garagen oder Carports  
§ 12 BauNVO

1.6 Zulässige Zahl der Wohnungen § 9 (1) Nr. 6 BauGB


Einzelhäuser: 2 Wohnungen  
Doppelhäuser: 1 Wohnung je Doppelhaushälfte

1.7 Von Bebauung freizuhaltende Schutzfläche § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Sichtdreiecke Im Bereich der Sichtdreiecke ist jede Bebauung, Bepflanzung oder sonstige Sichtbehinderung von mehr als 0,80m über der Fahrbahnoberfläche unzulässig



1.8 Verkehrsflächen, § 9 (1) Nr. 11 BauGB


 öffentliche Straßenverkehrsfläche

 Fußweg

 kombinierter Fuß- und Radweg


 Straßenbegrenzungslinie


1.9 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB


 20 KV Erdleitung


2.1 Immissionsschutz § 9 (1) Nr. 24 BauGB  
(siehe Teil F "Festsetzungen zum Lärmschutz")

2.2 Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen § 9 (1) Nr. 25 BauGB  
(siehe auch Teil C "Grünordnung")

2.2.1  Pflanzung "Einzelbaum"

2.2.2  Pflanzung "flächenhaft" Sträucher bzw. Hecken aus Sträucher und Bäumen

2.3  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

2.4  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb von Baugebieten § 1 (4) + 16 (5) BauNVO