

## Textliche Festsetzungen nach BaugB, BauNVO und LBAuO Zum Bebauungsplan „St.-Peter-Strasse“

Baugesetzbuch vom 21. Dezember 2006  
BauNutzungsverordnung vom 23. Januar 1990  
Landesbauordnung vom 24. November 1998

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB - §§ 1-15 BauNVO)

1.1 **Gebietsteil A:**  
Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO. Die Ausnahmen nach § 4 (3) sind zulässig.

### 1.2 Gebietsteil B:

Besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4a BauNVO. Die Ausnahmen nach § 4a (3) Nr. 1 sind zulässig. Die Ausnahmen nach § 4a (3) Nr. 2 und § 4a (3) Nr. 3 sind nicht zulässig.

### 1.3 Gebietsteil B.1:

Besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4a BauNVO. Die Ausnahmen nach § 4a (3) Nr. 1 sind zulässig. Die Ausnahmen nach § 4a (3) Nr. 2 und § 4a (3) Nr. 3 sind nicht zulässig.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB - §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wie folgt festgesetzt:

Gebietsteil A - GRZ 0,4 - GFZ 0,8  
Gebietsteil B - GRZ 0,6 - GFZ 1,2  
Gebietsteil B.1 - GRZ 0,6 - GFZ 1,2

2.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt. Sie darf folgende Werte nicht überschreiten:

Gebietsteil A II Vollgeschosse  
Gebietsteil B I Vollgeschosse  
Gebietsteil B.1 Vollgeschosse

2.3 Die Werte für die GFZ und die GRZ gelten als Höchstwerte, dabei können die Festsetzungen der überbauten Grundstücksflächen sowie die Vorschriften der LBAuO Rheinland-Platz zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.

### 3. BAUWEISE (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB - §§ 22 + 23 BauNVO)

3.1 Die Bauweise wird für den Gebietsteil A als offene Bauweise, für den Gebietsteil B als abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt.

**Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise**  
Im Rahmen der abweichenden Bauweise im Sinne der offenen Bauweise darf auch nur an eine Nachbargrenze gebaut werden.

3.2 Im Gebietsteil A dürfen auf dem Grundstück Plan-Nr. 2160/8 in abweichender Bauweise Nebenanlagen in Form von Gerätehäusern auf den nördlichen Grundstücksgrenze in einer Gesamtlänge bis zu 2,5 m, auf der westlichen Grundstücksgrenze in einer Gesamtlänge bis zu 1,5 m errichtet werden.

### 4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB - §§ 12 + 14 BauNVO)

4.1 Garagent-Stellplätze und Nebenanlagen sind gemäß den Vorschriften der LBAuO auch außerhalb der überbauten Grundstücksfläche zulässig.

4.2 Vor Garagen ist ein Stauraum von 5 m Tiefe vorzusehen. Der Stauraum kann bei Verwendung von Automarkieren entfallen.

### 5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT GEMÄß § 9 (1) 20 BauGB

5.1 Vorhandene Oberboden ist zu Biotop aller Erdarbeiten gemäß DIN 18975 Blatt 3 abzuschleppen, bauseits auf Mieten zu lagern, mit einer Zwischenbegrünung zu schützen und sinnvoll wieder zu verwenden.

5.2 Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, z.B. weittüftiges Pflaster, wasserundurchlässiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengitter, wassergebundene Decke u.ä.

5.3 Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser von Dächern und Wegen ist, soweit möglich, auf den Grundstücken zurückzubehalten und breitflächig unter Ausnutzung der bebauten Bodenzone zu versickern (Anlagen von Versickerungsmulden etc.)

Es wird empfohlen unbelastetes Niederschlagswasser zu sammeln und als Brauchwasser bzw. zur Gartenbewässerung zu nutzen.

5.4 Fremdwasser, z.B. aus Drainagen darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden.

### Festsetzungen nach LBAuO

### 6. WERBEANLAGEN § 38 (1) Nr. 1 LBAuO

6.1 Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen Reklame und Werbemittel bei Gewerbe- und sonstigen Betrieben nicht in den Verkehrsraum hineinragen. Ausnahmeweise können diese max. 0,50 m in den Verkehrsraum hineinragen, wenn eine Durchfallhöhe von mindestens 4,50 m gewährleistet ist. Dabei können die örtlichen Gegebenheiten ausnahmeweise berücksichtigt werden.

### 7. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN § 38 (1) Nr. 3 LBAuO

7.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch steilplattflächen oder Lagerflächen benötigt werden.

## Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 13 a BauGB in Verbindung mit § 2 (1) BauGB  
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 13 a (1) BauGB und § 13 a (3) Nr. 1 BauGB

2. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs 2 BauGB  
Beschlussfassung über Stellungnahmen der Behörden

3. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

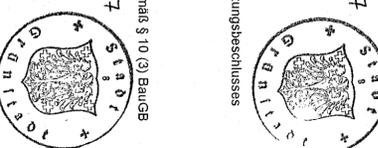
Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

4. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB

5. Der Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung sind hiermit ausgetriggt  
Grimstadi, den 19.12.2007  
Der Bürgermeister:

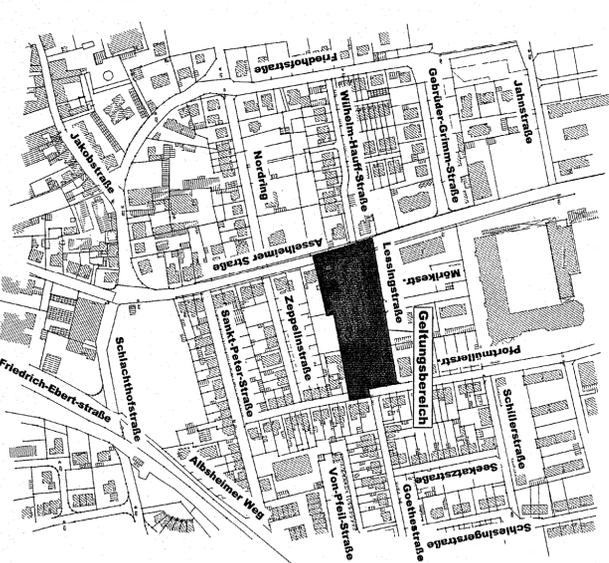
6. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsschlusses gemäß § 10 (3) BauGB

7. Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 10 (3) BauGB  
Grimstadi, den 22.12.2007  
Der Bürgermeister:



## 1. AUSFERTIGUNG

### ÜBERSICHTSPLAN



### Zeichenerklärung

### Planzeichenverordnung PlanZV 1990 vom 18. Dezember 1990

- WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- WB Besonderes Wohngebiet § 4a BauNVO
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der B-Planänderung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Festsetzungen
- Vorhandene Mauer
- Öffentliche Verkehrsfläche
- parallel

|         | A       | B       | B.1     |
|---------|---------|---------|---------|
| WA      | II      | II      | II      |
| GRZ 0,4 | GFZ 0,8 | GRZ 0,6 | GFZ 1,2 |
| o       | -       | o       | o/a     |
| FD/PPD  | SD/WMD  | FD/PPD  | SD/WMD  |

- Vorhandene Grundstücksgrenze
- Aufzunehmende Grundstücksgrenze
- Bestehende Hauptgebäude
- Auf Abriss (Haupt- und Nebengebäude)
- FD/PPD
- Flach- und Pultdächer
- SD/WMD
- Satteldach/Wellendächer
- Elektrizität
- Gas
- Altlasten