

# Textfestsetzungen

## BAULICHE ORDNUNG

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung - § 9(1)1 BBauG

- 1.1 Das in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) festgesetzte Sockel = Kellergeschoß als Vollgeschoß ist nur zulässig, wenn dies durch die Neigung des Geländes bedingt ist.  
1.2 Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

### 2. Stellung der baulichen Anlagen - § 9(1)2 BBauG

Die im Bebauungsplan eingetragene Stellung der baulichen Anlagen ist verbindlich.

- 2.1 Bei der Teilung von Grundstücken soll mindestens eine der seitlichen Grundstücksgrenzen rechtwinkelig bzw. parallel zur festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen vermessen werden.  
2.2 Die festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen entspricht bei Grenzbebauung der Firstrichtung und ist verbindlich. Abweichungen um 90° sind gemäß § 31 Abs. 1 BBauG zulässig, wenn alle Gebäude eines Hauspaares oder einer Hausgruppe - in der Giebelstellung zur Straße bei gleichen FOK- und FH-Höhen - so errichtet werden.  
2.3 Untergeordnete Gebäudeteile dürfen von der festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen abweichen.

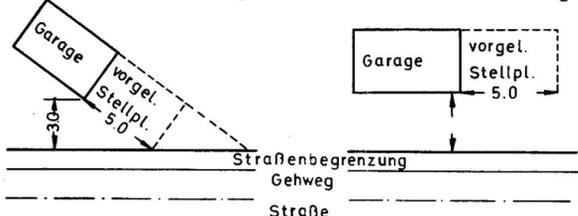
### 3. Nebenanlagen und Einrichtungen - § 9(1)4 BBauG

Auf den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen sind genehmigungspflichtige Nebenanlagen wie Geräteschuppen, Kleintierställe und Tierzwinger gem. § 14(1) BauNVO ausgeschlossen.

### 4. Garagen und Stellplätze - § 9(1)4 BBauG

Garagen (Stellplätze) sind in einem Abstand zur Straße einzuordnen, der der LV (GarVO) vom 27.10.1976, § 2, entspricht. Danach ist vor den Garagentoren, Schranken, Einfriedungen u.ä., ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen. Garagen sind folglich in einem 5,00 m breiten Streifen hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Ausnahmen gem. GarVO, z. B. ferngesteuerte Automatiktorer bleiben hiervon unberührt.

Anordnung spitzwinklig bis parallel zur Straßenbegrenzungslinie



### 5. Festsetzungen über unbebaute Flächen und Stellplätze - § 9(1)10 BBauG - Siehe Grünordnungsplan als Bestandteil des Bebauungsplanes -

### 6. Höhenlage der Verkehrsfläche - § 9(1)11 und § 9(2) BBauG

Hinweis: Die in der Planzeichnung angegebenen Höhen für die Verkehrsflächen sind im Bauentwurf für die Verkehrsflächen detailliert zu planen und können abweichen.

### 7. Höhenlage der Baukörper - § 9(2) BBauG

Für die Höhengestaltung der Gebäude sind Oberkante Erdgeschoßfußboden (FOK-EG), und Firsthöhe (FH) bestimmend.

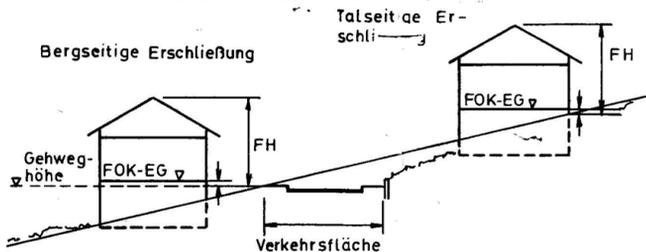
Bezugspunkt ist bei bergseitiger Erschließung der höchstgelegene Punkt der Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) vor dem Gebäude, bei talseitiger Erschließung der höchstgelegene Berührungspunkt des Gebäudes mit dem natürlich gewachsenen Gelände. (siehe Systemskizze)

Die Höhenlage der FOK-EG ist bei bergseitiger Erschließung mit max. 0,50 m einzuhalten.

Die Höhenlage der FOK-EG ist bei talseitiger Erschließung mit max. 0,30 m einzuhalten.

Da aufgrund der starken Hanglage teilweise Höhendifferenzen von mehr als einer Geschosshöhe auftreten können, sind Abweichungen von diesen Festsetzungen bei besonderem Nachweis zulässig.

Die max. Firsthöhe (FH) der Gebäude darf in Gebieten mit dem Ordnungsbuchstaben A ein Maß von 7,00 m und in den Gebieten mit den Ordnungsbuchstaben B und C ein Maß von 8,50 m nicht überschreiten.



### 8. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich der Gestaltung von Stellplätzen, Garagenzufahrten und Einfriedungen (gem. Verordnung über Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen vom 4.2.1969 GVBl. vom 26.2.1969 S. 78) - § 123 LBauO

Die nachstehenden Festsetzungen über die äußere Gestaltung (Ziffer 8.1 bis 8.9) finden keine Anwendung, wenn und soweit die Festsetzungen in der Planzeichnung oder im Textteil in den Ziffern 1-7 dem entgegenstehen.

#### 8.1 Dachformen und Dachneigungen

Zulässig sind Sattel-, Walm- und verschobene Pultdächer. Bei ungleichschenkeligen Dachformen ist für die Dachneigung der lange Schenkel maßgebend. Flachdächer sind nur bei Nebengebäuden, Garagen und untergeordneten Gebäudeteilen zulässig.

#### 8.2 Dachaufbauten (Gauben) sind über max. 2/3 der Außenwandlänge zulässig und müssen von den Giebelseiten einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten. Die Abdeckung der Dachaufbauten muß mind. 1,25 m tiefer als der First in die Dachfläche des Hauptgebäudes einbinden.

#### 8.3 Kniestöcke sind (außer bei Walmdächern) bis zu einer Höhe von 0,50 m zugelassen. Bei Zurücktreten von Bauteilen kann ein höherer Kniestock zugelassen werden.

#### 8.4 Die Dacheindeckung darf nur dunkelfarbig ausgeführt werden.

#### 8.5 Böschungen

Der Steigungswinkel von Böschungen die bei der Geländegestaltung notwendig werden, darf im Bereich von Grundstücksgrenzen und entlang den Verkehrsflächen bei Bodenauffüllungen ein Steigungsverhältnis von 1:2 nicht überschreiten.

#### 8.6 Einfriedungen und Sichtschutzmaßnahmen

##### 8.6.1 Vorgarteneinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinien oder der Fußwege sollen als Hecken mit max. 1,00 m Höhe ausgebildet werden. Andere Einfriedungen sind nur in Verbindung mit Hecken zugelassen.

##### 8.6.2 Mauern als Einfriedungen sind unzulässig. Sockelmauern sind bis 50 cm zulässig. Werden aufgrund hoher Geländeneigung Stützmauern (hinter der Straßenbegrenzungslinie) konstruktiv erforderlich, so darf die Mauerkrone ein Maß von 1,20 m über der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten. Größere sind bei besonders schwierigen Geländebedingungen als Ausnahme nach § 31(1) BBauG zulässig.