

Text TEIL II

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 2-5 BauNVO sind nicht zulässig.

1.1.2 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze sind inner- und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) / Vollgeschosse (§§ 16 f. BauNVO)

zulässige GRZ: 0,4

1.2.2 Vollgeschosse/Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 18, 20 BauNVO)

Es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig.

Die max. zulässige Firsthöhe (FH) bzw. Gebäudehöhe (GH) über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe sowie das Höchstmaß zwischen der Erdgeschossrohfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut (Traufhöhe - TH) an der Traufseite ist folgendermaßen festgesetzt:

	Traufhöhe TH	Firsthöhe (FH)
bei Sattel-/Walm-/Zelt- Krüppelwalm- und versetztem Pultdach	6,5 m	8,5 m
	untere Traufe	obere Traufe
bei Pultdach	6,5 m	8,5 m
	Gebäudehöhe GH	
bei Flachdach Oberkante Attika	7,0 m	

1.3 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EGHF) darf max. 1,5 m über der mittleren Höhe der nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegen, gemessen an der halben Länge der angrenzenden Grundstücksseite.

1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22,23 BauNVO)

1.4.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig.

1.4.2 überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, müssen aber zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von min. 2,5 m einhalten.

1.5 Bindungen für Bepflanzungen, Erhalt bzw. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

a) Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laub-/Obstbaum anzupflanzen.