

Schriftliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1 a BbauG
- 1.1. In dem reinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 3 (5) der BauNVO nicht zulässig.
- 1.2. Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse ab. 10,1.
2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 (1) 1 b BbauG
- 2.1. Ausnahmen, Überschreitung der Baugrenzen ab. 10,3.
3. Höhenlage der baulichen Anlagen
§ 9 (1) 1 d BbauG
- 3.1. Für die Höhenlage ist das natürliche Gelände im jeweiligen Bereich der baulichen Anlage maßgebend. Es entspricht der "festgelegten Geländeoberfläche" nach § 2 (4) LBO.
- 3.2. Die Höhenlage des Gebäudes wird, bezogen auf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses, durch den Abstand (h) zur festgelegten, im Mittel gemessenen Geländeoberfläche (m) angegeben. Als Erdgeschoss gilt das unterste Vollgeschoss jedoch nicht das anrechenbare Untergeschoss im Sinne von § 2 (4) der LBO.
h = Höhenlage der Fußbodenoberkante - Erdgeschoss max. z.B. 1,50 über m
h = unbesetzter Raum zwischen festgelegtem Gelände u. Erdgeschoss - Fußboden
überbaute Fläche
m = Höhenlage des im Mittel gemessenen festgelegten Geländes
H = Gebäudeshöhe als Abstand über dem festgelegten Gelände max. z.B. 7,50
Bei Gebäuden, die aus mehreren aneinandergefügt Baukörpern bestehen oder bei denen die einzelnen Geschosse gegeneinander versetzt sind, werden Gebäudeteile, die sich unter ein Dach einordnen, zusammengefasst, andere getrennt ermittelt.
- 3.3. Garagen sind in ihrer Höhenlage den festgelegten Gelände so anzupassen, gegebenenfalls auf dem Grundstück so anzuordnen, daß H höchstens 3,50 m beträgt.
4. Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrt auf den Baugrundstück
§ 9 (1) 1 e BbauG
- 4.1.1. ab. 10,2.
- 4.1.1. Die Hintere (von der Zufahrtsstraße betrachtete) Baugrenze bzw. deren verlängerte Flucht darf durch die Garage max. 2 m überschritten werden. Diese Einschränkung gilt nicht für Eckgrundstücke.
- 4.2. Stiegeflächen und der Stauraum an Garageneinfahrten dürfen nicht durch Tore, Sperrketten o.ä. abgeschlossen werden.
5. Leitende Gestaltung baulicher Anlagen
§ 11 LBO
- 5.1. Dachform: Satteldach, Wal- oder Flachdach
Dachneigung: in Planzeichnung
Dachdeckung: gedeckter Fariton (rothraum, schiefergrün)
Dachaufbauten: nicht gestattet
6. Verbeseinrichtungen
§ 11 (1) 1 LBO
- 6.1. Verbeseinrichtungen aller Art sind nicht zulässig.
7. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
§ 11 (1) 4 LBO
- 7.1. Mit Ausnahme erforderlicher Änderungen unmittelbar an Gebäude (Abstand max. 5,0 m und darüber hinaus am Anschlag an das Straßenniveau) sind die Baugrundstücke in den natürlichen Geländeverhältnissen zu belassen. Insbesondere ist der Anschlag zum Nachbargrundstück ohne Stützmauer herzustellen. Böschungen dürfen dort eine Neigung von 30° nicht übersteigen.
8. Rindung für Neupflanzung und Erhaltung von Bäumen
§ 9 (1) 16 BbauG
- 8.1. Vorhandene Bäume sind zu erhalten, gegebenenfalls durch Neupflanzung zu ersetzen.
9. Einfriedigungen
§ 11 (1) 4 LBO
- 9.1. Einfriedigungen sind im Gefälle der Straße bzw. des Geländes auszuführen.
- 9.2. gestattet sind: Sockel aus Naturstein oder Beton
Backsteinmauerwerk
Holzmauer
Drahtgeflecht
- 9.3. Gesamthöhe: max. 0,80 m
Sockelhöhe: max. 0,50 m
10. Ausnahmen
Falls nachbarliche und öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegen stehen können gem § 31 (1) BbauG folgende Ausnahmen zugelassen werden:
10.1. Von der Zahl der Vollgeschosse kann im Einzelfall eine von den Festlegungen um ein Geschoss abweichende Ausnahme zugelassen werden, wenn bei Einhaltung der Höhen nach Abschnitt 3.2. sich aus § 2 (4) LBO ein weiteres Geschoss ergibt.
10.2. Überschreitung der Baugrenzen
Baugrenzen, jedoch nicht Baugrenzen die einen geringeren Abstand als 4,0 m zur Straßenbegrenzungslinie haben, können unter folgenden Voraussetzungen bis 2,0 m überschritten werden, wenn
a.) dadurch die, bei Einhaltung der Baugrenze größtmögliche Gebäudelänge- oder Tiefe oder beide jeweils um nicht mehr als 1,0 m verlängert wird und
b.) sich der Grundstückseigentümer durch Bauplan verpflichtet auf die Überbauung der überbaubaren Grundstücksflächen mit dem selben Umfang zu verzichten, in den die Ausnahme es ihm ermöglicht, die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu überbauen.
- 10.1. Soweit im Plan keine Flächen für Garagen ausgewiesen werden, sind Garagen auf dem Baugrundstück so anzuordnen, daß von der Straßenbegrenzungslinie bis Garagenter ein Stauraum von 5,00 m verbleibt. Dabei sind außerdem folgende Abstände zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten:
Senkrechtaufstellung (Garagenter zur Straße) 3,50 m.
Parallelstellung 1,00 m
11. Ordnungswidrigkeiten
Vorstände gegen Bauvorschriften, die hier aufgrund § 11 LBO erlassen werden, können gemäß § 112 Abs. 2 Ziffer 2 LBO als Ordnungswidrigkeit verfolgt werden.