

Art der baul. Nutzung

Maßnahme

Nutzung

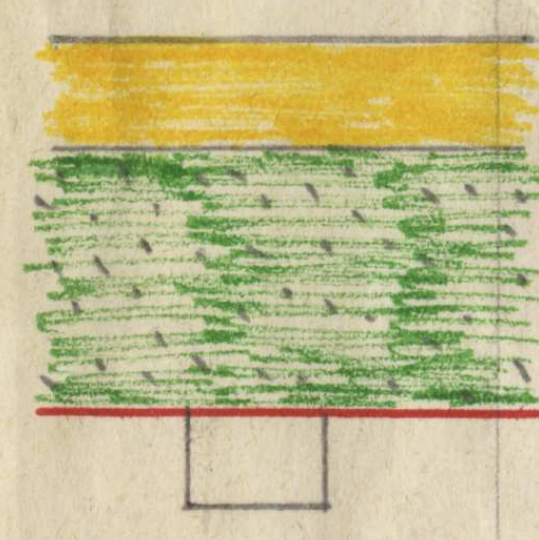
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(WA) allgemeines Wohngebiet
(MI) Mischgebiet

(gültig für WA und MI):
offene 1-, 2-, und 3- geschossige Bauweise.
Grundflächenzahl 0,3
Geschoßflächenzahl f. 1-geschossige Bauweise 0,3
Geschoßflächenzahl f. 2-geschossige Bauweise 0,6
Geschoßflächenzahl f. 3-geschossige Bauweise 0,9

Mindestgr. der Baugrundstücke

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten.

Im allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet 500 qm. Bei Doppel- oder Reihenhausbauung kann ausnahmsweise als Mindestgröße 450qm zugelassen werden.



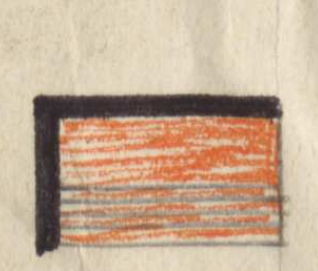
Öffentliche Verkehrsfläche
Straßengrenze
nicht überbaubare Flächen. Die Errichtung von Nebenanlagen ist auf den nicht überbaubaren Flächen ausgeschlossen.
Baulinie(Anbau zwingend)
Baugrenze
Geschoßzahl und Baugestaltung

1 1/2

Vorhandene 1-geschossige Bauweise. Dachform Satteldach mit 45-48° Neigung. Drempel bis 0,80 m zulässig. Ausnahmsweise kann bei Umbauten 2-geschossige Bauweise zugelassen werden. Bei Doppelhäusern ist dies jedoch nur dann zulässig, wenn das gesamte Bauwerk gleichzeitig umgebaut wird. Die Festsetzungen für geplante 2-geschossige Bauweise gelten für diese Ausnahme sinngemäß.

2

Vorhandene 2-geschossige Bauweise. Dachform Satteldach 45-48° Dachneigung. Drempel bis 0,50 m zulässig.



Geplante 2-geschossige Bauweise. Zulässige Gebäudehöhe an der Traufseite 6,50 m. Dachneigung 30-33°. Dachform Satteldach. Drempel bis 30cm Höhe zulässig. Dachausbauten (Gaupen) unzulässig.



Geplante 3-geschossige Bauweise. Dachneigung 30-33°. Dachform Satteldach. Drempel bis 30 cm Höhe zulässig. Dachausbauten (Gaupen) unzulässig.

Mit der Darstellung der Gebäude werden nur zwingend die Geschoßigkeit sowie Dachform in Firstrichtung, Neigung und Drempelhöhe festgesetzt.

Besondere Festsetzungen für rückwärtige Bebauung

Als rückwärtige Bebauung werden bauliche Anlagen mit mehr als 25 m Abstand von der Straßengrenze bezeichnet. Rückwärtige Bebauung ist nur bis zu einer Bauwerkshöhe von 3,75 m an der traufseitigen Außenwand gemessen, zulässig. Die Dachform ist dem Hauptgebäude möglichst anzupassen. Bei Einrichtungen von Wohnungen darf das Bauwerk nur 1 Geschoß mit max. Drempel- und Sockelhöhe von je 0,50 m erhalten. Dachform Satteldach mit max 35° Neigung. Ausnahmsweises Zulassen von 2-geschossigen Gebäuden ist in dem Plan in besonderem Gebiet gekennzeichnet. Es handelt sich um das Gebiet zwischen Ruppenfeld und Habanus-Maurus-Str.

Zulässigkeit von Garagen

Wenn Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet werden sollen, sind sie als Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen. Ausnahmen können nur in begründeten Fällen (z.B. Geländeverhältnisse) zugelassen werden.

Für Garagen sind die Bestimmungen der BauN.VO über Baulinien und Baugrenze nicht verbindlich. Sie müssen jedoch mit ihrer Vorderkante mind. 5m von der öffentl. Verkehrsfläche entfernt sein. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn die Geländeverhältnisse nur einen geringen Abstand gestatten (z.B. Steilhang) und Belange des öffentl. Verkehrs nicht beeinträchtigt werden.

Einstellplätze für Kfz.

Für die erforderliche Zahl der Garagen oder Einstellplätze gilt folgendes Maß: Nachweis im Bauantrag

Wohnhäuser	Eigenbedarf	Besucherbedarf
		1 Stellplatz je
Ein- und Zwei Familienhäuser	1 Wohnung	-
Mehrfamilienhäuser	1 Wohnung	5 Wohnungen

Büro- und Geschäftsgebäude freie Berufe (Ärzte)	2 Beschäftigte	Die Gemeinde hält sich die Festsetzung für den Einzelfall nach Vorliegen des Bauantrages vor, da erst nach Kenntnis der Baumaßnahmen und Zusammensetzung der Beschäftigten der Umfang des Parkraumes beurteilt werden kann. Es wird dabei von vergleichbaren, vorhandenen Anlagen ausgegangen.
Einzel- und Großhandelsgeschäfte	Weitergehende Forderungen werden erhoben, wenn nach der	
Handwerksbetriebe	Zusammensetzung der Beschäftigten zu erkennen ist, daß größerer Parkraum erforderlich ist.	
Gaststätten Cafes und Hotels	2 Beschäftigte	10 Sitzplätze 4 Betten
Öffentliche Grün.		



Versorgungsfläche (Trafo)