

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)

**Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende textliche Festsetzungen:**

**1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BAUGB, BAUNVO)**

**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**

**1.1.1 Ausschluß von Nutzungen und Ausnahmen (§ 1 (5,6,9) BauNVO)**

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nicht zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Tankstellen

**1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO)**

**1.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage**  
(§ 9 (1, 2) BauGB, § 18 BauNVO, 74 LBO)

1.2.1.1 Als maximale Höhen an der jeweiligen Traufseite zwischen der Straßenoberkante (gemessen an der straßenseitigen Mitte des Baufensters) und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk / Oberkante Dachhaut (Traufhöhe) bzw. dem höchsten Punkt der Schnittlinie beider Dachflächen (Firsthöhe) werden festgesetzt:

- max. zulässige Traufhöhe: 4,50 m (bei 2 Vollgeschossen (I+ID))
- max. zulässige Firsthöhe: 10,50 m

**1.2.2 Garagen in Vollgeschossen (§ 21a BauNVO)**

1.2.2.1 Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

**1.2.3 Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen (§§ 12, 14 BauNVO)**

1.2.3.1 Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Nebenanlagen sind nur zulässig:

- innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster),
- zusätzlich innerhalb ausgewiesener Zonen für Garagen/Carports bzw. Carports.

- 
- 1.2.3.2 Ausgenommen hiervon sind nach Landesbauordnung verfahrensfreie Anlagen im Sinne von § 14(1) BauNVO.
- 1.2.3.3 Stellplätze sind im Bereich von der Erschließungsstraße bis maximal zur rückwärtigen Gebäudeflucht zulässig.
- 1.2.4 **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO)**
- 1.2.4.1 Überschreitungen von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker und Dachvorsprünge können bis zu 1,0 m als Ausnahme zugelassen werden.
- 1.2.4.2 Garagen dürfen die Baugrenzen (Baufenster) um bis zu 1,5 m überschreiten.
- 1.2.5 **Pflanzgebote, Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nrn. 25a, 25b BauGB)**
- 1.2.5.1 Entsprechend den im Bebauungsplan eingetragenen Pflanzgeboten für Bäume sind standortgerechte hochstämmige Laubbäume (z.B. Linde, Kastanie, Nuß, Apfel, Kirsche) zu pflanzen.
- 1.2.5.2 Auf allen Baugrundstücken ist pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche unter Anrechnung etwaiger Pflanzgebote (Ziffer 1.2.5.1) ein standortgerechtes Laubgehölz zu pflanzen.