



ZEICHENERKLÄRUNG

	Grenze des Bereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Grundstücksgrenzen
	Grundstücksgrenze
	Strassenbegrenzungslinie
	Baugrenze
	Gebäude vorhanden
	Flurstückstrichung
	Überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude
	Überbaubare Grundstücksfläche für Gebäude ohne Anbau (z.B. Nebengebäude, Betriebsgebäude)
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fußweg)
	Fläche für den Gemeinbedarf
	Öffentliche Grünfläche
	Öffentlicher Kinderspielfeld
	Öffentliche Parkanlage
	Kirche
	Kindergarten
	Uniformerstatue
	Allgemeines Wohngebiet
	Mischgebiet
	Offene Bauweise (einseitig Grenzbauweise)
	Besondere Bauweise (einseitig Grenzbauweise)
	Geschlossene Bauweise (als Höchstgrenze)
	Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
	Zahl der Vollgeschosse (ausbau als anrechenbares Vollgeschoss zulässig)
	Nur Einzelhäuser zulässig
	Nur Doppelhäuser zulässig
	GRZ
	GFZ
	z.B. A

	Gaugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Füllschema der Nutzungsgruppe
	Grundflächennutzungszone	Geschosszahl	
	Bauweise		

A	B	C	D
WA II	WA II	WA II	WA II
0,4 (0,8)	0,4 (0,8)	0,4 (0,8)	0,4 (0,8)
E o	E ox	b	D o
E	F	G	H
WA I+D	MI II	MI II	MI II
0,4 (0,8)	0,4 (0,8)	0,4 (0,8)	0,6 (1,2)
E ox	E o	b	g
J	K		
MI II	MI I+D		
0,4 (0,8)	0,4 (0,8)		
D o	b		

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 - 7 BBauG - 1979

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 4 BBauG i.V. mit §§ 124 Abs. 1 und 129 Abs. 4 Satz 1 LBauO - 1974

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4, Abs. 3 Ziff. 4, 5 u. 6 und im Mischgebiet nach § 6, Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.2 Die Einzelhäuser im Allgemeinen Wohngebiet dürfen nach § 4, Abs. 4 BauNVO nicht mehr als 2 Wohnungen je Haus enthalten.

1.3 In den mit N bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind außer Nebengebäuden lediglich die in § 4, Abs. 2, Ziff. 2, Läden ff. Ziff. 3 - Anlagen für soziale Zwecke ff., sowie Abs. 3, Ziff. 2 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - angeführten Nutzungen zulässig.

Nicht zulässig sind folgende Nutzungen: § 4, Abs. 2, Ziff. 1 BauNVO Wohngebäude sowie Abs. 3, Ziff. 1 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ziff. 3 - Anlagen für Verwaltungen ff., Ziff. 4 - Gartenbaubetriebe, Ziff. 5 - Tankstellen, Ziff. 6 - Ställe für Kleintierhaltung ff.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die durch vordere und hintere Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise um max. 1,0 m nach vorne und um max. 1,50 m nach hinten überschritten werden. Das gilt jedoch nur für untergeordnete Bauteile im Sinne des § 17, Abs. 5 LBauO, wie Erker, Balkone, Vordächer, Treppen usw. Dabei sind die Abstandsvorschriften der LBauO zu beachten.

3. Bauweise

3.1 Die Festsetzungen in der Nutzungsschablone über die offene oder die besondere Bauweise gelten jeweils für die Hauptgebäude. Neben- und Wirtschaftsgebäude können abweichend davon auch in geschlossener Bauweise oder ebenfalls einseitig an der Grenze errichtet werden, wenn der von einer Grenzbauweise betroffene Nachbar dieser Bauweise zustimmt.

Im übrigen sind weitergehende Vorschriften der LBauO einzuhalten. Die restlichen Festsetzungen der Nutzungsschablone bleiben von diesen Abweichungen unberührt.

3.2 In den mit O₁ bezeichneten Gebieten mit "offener Bauweise" sind die Grenzabstände aufgrund früherer rechtlicher Regelungen kleiner als die nach der LBauO vorgeschriebenen Abstände. Aus Gründen des Bestandsschutzes können die vorhandenen Grenzabstände auch weiterhin beibehalten werden.

4. Garagen, Nebengebäude, Nebenanlagen

4.1 Garagen sind mindestens 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebengebäude nur bis zu einer Größe von 25 qm und nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Neben- und Wirtschaftsgebäude im Mischgebiet sind in dem im Plan gekennzeichneten Bereich in der betrieblich notwendigen Größe zulässig.

5. Grünflächen

5.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.

5.2 Die Vorgärten sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder Stellplatz benötigt werden, als Ziergärten anzulegen. Die Ziergartenfläche muß mind. 1/2 der Vorgartenfläche umfassen.

5.3 Als Pflanzen sind standortgerechte Gehölzarten zu wählen.

5.4 Die vorhandenen Bäume in der öffentlichen Parkanlage und dem Kinderspielfeld an der Beethovenstraße sind zu erhalten und mit artgleichen Bäumen zu ergänzen.

6. Dächer

6.1 Dachform und Dachneigung

1-geschossige Wohngebäude	Satteldach oder Walmdach 30° - 55°
2-geschossige Wohngebäude freistehend	Satteldach 30° - 50°
2-geschossige Wohngebäude, als Grenzbauweise	Satteldach 30° - 3° oder Pultdach 30° - 3°
Grenzgaragen	Flachdach
Sonstige Garagen sowie Neben- u. Wirtschafts-/Betriebsgebäude	Flachdach oder flachgeneigtes Dach bis 10° oder Dachform und -neigung in Anpassung an das Hauptgebäude
Öffentliche Gebäude	Dachform nach den Erfordernissen des Bauträgers

6.2 Dacheindeckung

Bei der Dacheindeckung dürfen keine hellen Farben (z.B. helles Eternit) verwendet werden. Dies gilt nicht für Flachdächer.

6.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bei steil geneigten Dächern (Neigung über 38°) zulässig.

7. Sockel, Kniestöcke

7.1 Die Sockelhöhe darf 1,0 m gemessen zwischen OK Fußweg und OK Erdgeschoß-Fußboden nicht überschreiten. Auf die landesrechtlichen Abstandsvorschriften wird verwiesen.

7.2 Bei 1 + D - geschossigen Gebäuden darf die Höhe der Kniestöcke nicht mehr als 1,20 m betragen.

7.3 In den Teilgebieten, in denen 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt sind, wird bei 1-geschossigen Gebäuden die Kniestockhöhe nicht begrenzt. Das bei geneigten Dächern teilweise im Dachraum liegende Geschosß darf ein Vollgeschosß sein.

7.4 Kniestöcke sind bei einer Gebäudeausbildung mit 2 voll sichtbaren Normalgeschossen nicht zulässig. Als Kniestöcke gelten alle Erhöhungen über 0,30 m, gemessen zwischen OK Geschosß-Rohdecke und OK Fußplatte. Ausnahmsweise sind konstruktiv bedingte, unvermeidbare Kniestöcke, die sich aus dem Grundriß ergeben, zulässig.

8. Einfriedungen

8.1 Einfriedungen an der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze sind bis zu 1,25 m Höhe über Gelände zulässig. Die Höhe der Straßeneinfriedungen vor der vorderen Baulinie bzw. Baugrenze darf das Maß von 0,80 m gemessen ab OK Fußweg nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf straßenseitig nicht mehr als 0,30 m betragen.

8.2 Bei der straßenseitigen Einfriedung ist die Verwendung von Maschendraht und unübersichtliche Ausbildung von Einfriedungen nicht zulässig.

8.3 Vorhandene Einfriedungen, die von den Festsetzungen nach Ziff. 8.1 und 8.2 abweichen, können erhalten bleiben und bei Bedarf in gleicher Art ersetzt werden.

C. HINWEIS

Bei dem im Plan dargestellten Baukörper handelt es sich um eine unverbindliche Darstellung.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am ... beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am ... öffentlich bekanntgegeben.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 BBauG erfolgte am ...

Die örtliche Bekanntmachung zur Auslegung des Bebauungsplanes erfolgte am ... bis einschließlich ... öffentlich aus.

Während der Auslegung gingen ... Bedenken und Anregungen ein, über die der Gemeinderat in seiner Sitzung am ... Beschluß gefaßt hat. Die Beschwerdeführer wurden mit Schreiben vom ... über das Ergebnis dieses Beschlusses in Kenntnis gesetzt.

Der Satzungsbeschluß gemäß § 16 BBauG (Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen) erfolgte durch den Gemeinderat am ...

(Dienstsigel) Der Ortsbürgermeister

Genehmigungsvermerk:
am 9.7.85
ausgefertigt!
am 26.7.89
Schraffieren rückwirkend z. 1.8.85
fla.

Die Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 12 BBauG erfolgte in örtlich üblicher Weise am ...

(Dienstsigel) Der Ortsbürgermeister

GEMEINDE DUDENHOFEN
BEBAUUNGSPLAN „NORD“ TEILPLAN I
M 1:1000
BEARBEITET DURCH PLANUNGSBÜRO SCHARA, MANNHEIM
MANNHEIM DEN 14. 4. 1981 / 14.8. 1981 / 10.12. 1981