

# TEXTTEIL zum Bebauungsplan (BPL) 221 a 1. Teiländerung

- geänderte Bestandteile sind pink unterlegt -

In Ergänzung zu der zeichnerischen Darstellung werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 (1) Bundesbaugesetz - BBauG -)
  - 1.1 Art der baulichen Nutzung
    - 1.1.1 Reines Wohngebiet  
(§ 3 Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des BPL und daher nicht zulässig. Gemäß § 3 (4) BauNVO wird festgesetzt, daß die 2-geschossigen Wohngebäude im Blockinnenbereich nicht mehr als 2 Wohnungen haben dürfen.
    - 1.1.2 Allgemeines Wohngebiet  
(§ 4 BauNVO)

Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des BPL und daher nicht zulässig.
  - 1.2 Maß der baulichen Nutzung
    - 1.2.1 Gemäß § 21 a (3 + 4) BauNVO sind die Flächen für Garagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen sind, ohne Anrechnung ihrer Grund- und Geschößflächen auf die zulässigen Grund- und Geschößflächen zugelassen.
    - 1.2.2 Gemäß § 21 a (5) BauNVO kann die zulässige Geschößfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.
2. Bauweise  
(§ 9 (1) 2 BBauG)

Besondere Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO.  
Das Gebäude ist mit einem jeweiligen seitlichen Bauwuch in L-Form zu errichten und darf eine Länge von max. 68 m haben.
3. Flächen für Stellplätze und Garagen  
(§ 9 (1) 4 BBauG)
  - 3.1 Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im Bauwuch zulässig.
  - 3.2 Gemäß § 23 (5) BauNVO sind die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- ~~4. Flächen für Beseitigung von Abwasser  
(§ 9 (1) 14 BBauG)  
  
Innerhalb der ausgewiesenen Fläche sind zur Entsorgung der Oberflächenwässer eine offene Rückhaltung zu errichten und dauernd zu unterhalten.~~
- ~~5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
(§ 9 (1) 21 BBauG)  
  
a) ~~GF 1 Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zur Sicherung der straßenmäßigen Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke~~  
b) ~~L 3 Leitungsrecht zugunsten der Stadt Ruffh und anderer Leitungsträger zur Einlegung der unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen~~~~
6. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
(§ 9 (1) 25 a BBauG)
  - a) Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind im gesamten Bereich auf mind. 10 % der Grundstücksflächen mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
  - b) Zur Gliederung des Straßenraumes sind die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dargestellten Verkehrsgrünflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
