

TEXTTEIL zum Bebauungsplan 415 b

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

1. Bauliche Nutzung  
(§ 9 (1) Nr. 1 BBauG)
  - 1.1 Art der baulichen Nutzung  
Allgemeines Wohngebiet  
(§ 4 BauNVO)  
Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.  
Gemäß § 4 (4) BauNVO wird festgesetzt, daß die 2-geschossigen Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet nicht mehr als 2 Wohnungen haben dürfen.
  - 1.1.2 Sonstige Sondergebiete  
(§ 11 BauNVO)  
Es sind nur folgende Gemeinbedarf-Einrichtungen zulässig:  
Kirchesplatz  
Vereinsheime  
Marktplatz  
Parkplatz
  - 1.1.3 Nebenanlagen  
(§ 14 BauNVO)  
Die Zulässigkeit der Nebenanlagen und Einrichtungen wird nach § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 1.2.1 Gemäß § 21 a (4) BauNVO bleiben die Flächen der unter Nr. 3 genannten Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschößfläche (§ 20 BauNVO) unberücksichtigt.
2. Bauweise, die überbaubaren und die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen  
(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)
  - 2.1 Überbaubare Grundstücksflächen  
Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß wird gemäß § 23 (3) 2 BauNVO zugelassen.
  - 2.2 Nichtüberbaubare Grundstücksflächen  
Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind - außer Garagenzufahrten, Terrassen, Hauszugängen u.ä. - gemäß § 9 Nr. 25 BBauG gärtnerisch zu gestalten und mit einem hochstämmigen Baum auf je 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und mit Strauchgruppen von 5 Sträuchern auf je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu bepflanzen. Insbesondere sind Bäume an den im Plan festgelegten Stellen zu pflanzen und zu erhalten.
  - 2.3 Stellung der baulichen Anlagen  
Die Richtung der Außenseiten baulicher Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.
3. Flächen für Stellplätze und Garagen  
(§ 9 (1) Nr. 4 + 22 BBauG)  
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der dafür festgelegten Flächen zulässig.

Rechtliche Grundlage:

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.08.76 (BGBl 1976 I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.79 (BGBl 1979 I S. 949)  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.77 (BGBl 1977 I S. 1764)

## Textteil

zum Bebauungsplan 415 b - 2. Teiländerung  
vom 20.06.1995

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA 1 (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
  - 1.2 Mischgebiet - MI (§ 6 BauNVO)
    - Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die Nrn. 6, 7, 8 der in § 6 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
    - Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
  - 1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 16, 17 BauNVO)
    - Gemäß § 21 a (1) BauNVO sind Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.
    - Gemäß § 21 a (4) BauNVO bleiben die Flächen von Garagengeschossen in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschößfläche (§ 20 BauNVO) unberücksichtigt.
    - Gemäß § 21 a (5) BauNVO ist die zulässige Geschößfläche um die Gesamtfläche notwendiger Garagen zu erhöhen, soweit diese unter der Geländeoberfläche hergestellt werden
2. Bauweise, die überbaubaren Grundstückflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
  - 2.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Gemäß § 22 (3) BauNVO wird eine geschlossene Bauweise für das WA-Gebiet festgesetzt.
  - 2.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (um 0,5 m bis zu 50 % der Baugrenze) wird gemäß § 23 (3) BauNVO zugelassen.
3. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der dafür festgelegten Flächen für Tiefgaragen zulässig.
  - Es ist nur eine Zu- und Ausfahrt für die Tiefgarage zulässig.
4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
  - Die ausgewiesene Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern dicht zu bepflanzen.
  - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind außer Garagenzufahrten, Terrassen, Hauszugänge o. ä. gärtnerisch zu gestalten und mit einem standortgerechten Baum und mit standortgerechten Strauchgruppen von fünf Sträuchern auf je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu bepflanzen.
  - Auf den im BPL vorgesehenen Baumstandorten sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten.
  - Die Tiefgarage ist mit mind. 30 cm kulturfähigem Substrat zu überdecken und mit Rasen, flach-wurzelnden und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen.

### Rechtliche Grundlagen:

Baugesetzbuch vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993,  
Baunutzungsverordnung 1990,  
Planzeichenverordnung 1990.