

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan 718 a

Gemäß § 9 (1) Bundesbaugesetz (in der Bekanntmachung der Neufassung vom 18. August 1976, BGBl 1976, Seite 2256, im folgenden BBauG genannt, zuletzt geändert durch Beschleunigungsgesetz vom 06.07.79) kann der Bebauungsplan durch Zeichnung, Farbe, Schrift oder Text Festsetzungen treffen. Die zugrunde liegende gemäß § 2 (8) BBauG erlassene Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - vom 15.09.77 (BGBl 1977, Seite 1757) wird in folgendem BauNVO genannt. In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung werden daher folgende textlichen Festsetzungen getroffen:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BBauG)

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Reines Wohngebiet: (§ 3 BauNVO)

Die Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

Gemäß § 3 (4) BauNVO wird festgesetzt, daß Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben dürfen.

1.1.2 Allgemeines Wohngebiet: (§ 4 BauNVO)

Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

Die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind gemäß § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 4 (4) BauNVO wird festgesetzt, daß Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben dürfen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Gemäß § 21 a (2) BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsgaragen der Grundstücksfläche hinzuzurechnen.

1.2.2 Gemäß § 21 a (4) Nr. 3 BauNVO bleiben die Flächen von Garagen in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschößfläche unberücksichtigt.

...

2. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren
Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)

2.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 23 (1) BauNVO wird die überbaubare Grundstücksfläche im WR-Gebiet durch Baugrenzen und im WA-Gebiet durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Gemäß § 23 (2+3) BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

2.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind - außer Garagen und ihren Zufahrten, Terrassen, Hauszugängen u.a. - gemäß § 9 (1) Nr. 25 BBauG gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sollen auf je 200 m² Grundstücksfläche 1 hochstämmiger Baum und auf je 100 m² Grundstücksfläche 1 Strauchgruppe von mindestens 5 Sträuchern gepflanzt werden.

2.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Richtung der Außenseiten baulicher Anlagen und die Firstrichtung ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen (dieser Vermerk gilt als Hinweis).

3. Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BBauG)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der dafür festgelegten Flächen zulässig.