

# TEXTTEIL

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BBauG und BauNVO

- 1.1. Art der baulichen Nutzung §§ 1 - 15 BauNVO
- WA<sub>1</sub> Allgemeines Wohngebiet (§ 4. BauNVO) -  
Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) 1. -6. BauNVO  
sind nicht zulässig. § 1 (4) BauNVO
- WA<sub>2</sub> Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) 1. -6. BauNVO  
sind zulässig. § 4 (5) BauNVO
- 1.2. Maß der baulichen Nutzung §§ 16 - 21 BauNVO
- |       |     |     |     |     |
|-------|-----|-----|-----|-----|
| Z I   | GRZ | 0,4 | GFZ | 0,5 |
| Z II  | GRZ | 0,4 | GFZ | 0,8 |
| Z III | GRZ | 0,4 | GFZ | 1,0 |
| Z IV  | GRZ | 0,4 | GFZ | 1,1 |
- 1.3. Zahl der Vollgeschosse § 18 BauNVO u. § 2(7)LBO  
entsprechend den Einschrieben im Plan
- 1.4. Bauweise § 9 (1) 1b BBauG und § 22 BauNVO  
entsprechend den Einschrieben im Plan  
o offene Bauweise, § 22 (2) BauNVO
- 1.5. Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 1b BBauG  
Die Pfeile setzen die Firstrichtung (parallel zur Gebäude-  
längsseite) und die Hauptrichtung der Gebäudeaußenwände  
zwingend fest. Die im Plan dargestellten Hausumrisse  
gelten als Anregung.
- 1.6. Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 (1) 1d BBauG  
Erdgeschoß-Fußbodenhöhe max. 0,80 m über vorhandener  
Geländeoberflächen, im Mittel gemessen.  
(vergl. 2.1.)
- 1.7. Stellplätze und Garagen § 9 (1) 1e und 12. BBauG  
Garagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen und  
innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
§ 23 (5) BauNVO. Überdachte Stellplätze sind auf den da-  
für besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 1.8. Nebenanlagen § 14 (1) BauNVO  
sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen  
nicht zulässig. § 14 (1) BauNVO
- 1.9. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 15. BBauG  
Die im Plan festgesetzten Pflanzgebote für Einzelbäume,  
Baumgruppen, Strauchgruppen sowie für bodendeckende  
Pflanzungen werden durch verschiedene Darstellungen  
und Zeichen im Einzelnen bestimmt. Auf den privaten  
Grundstücksflächen sind die Pflanzungen von den einzel-  
nen Grundstücksbesitzern bzw. von "Eigentümergemein-  
schaften" herzustellen, zu unterhalten und zu pflegen.
- 1.10. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen § 9 (1) 16. BBauG  
Die im Plan festgesetzten Bindungen für die Erhaltung  
von einzelnen Alleebäumen sind durch Planzeichen  
näher bestimmt. Sollten solche Bäume eingehen, so  
sind sie durch Nachpflanzung derselben Art zu ersetzen.
- 1.11. Freizuhaltende Sichtfelder § 9 (1) 16. BBauG  
In den mit Zickzacklinie bezeichneten Grundstücksflächen  
dürfen Sträucher, Hecken, Einfriedungen und sonstige  
Nutzungen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnober-  
fläche nicht überschreiten.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (2) BBauG und § 111 LBO

2.1. Gebäudehöhen  
§ 111 (1) 8. LBO

Die endgültige Geländeoberfläche wird als Basis zur Berechnung der Gebäudehöhe festgesetzt.

Z - I	Höhe an höchstens einer Traufseite	max. 4,25 m
Z - II	Höhe an höchstens einer Traufseite	max. 6,25 m
Z - III	Höhe bergseits	max. 9,75 m
Z - IV	Höhe bergseits	max. 12,50 m

gemessen zwischen endgültiger Geländeoberfläche und Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut (Oberkante Sparren bzw. Oberkante Giebel- oder Brüstung)

2.2. Aufschüttungen und Abgrabungen § 111 (1) 1. LBO

sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

2.3. Dachformen

entsprechend den Einschrieben im Plan.

WA <sub>1</sub>	Z - I	Satteldach 25° Neigung
	Z - I - II	Satteldach 25° Neigung
WA <sub>1</sub> und WA <sub>2</sub>	Z - II - IV	von der tatsächlich überbauten Fläche sind min 2/3 mit geneigten Dachflächen von 25° Neigung auszuführen
	Z - I - III	

Bei den Satteldächern können die Firstlinien bis zu einem Viertel der Haustiefe auf der Gebäudemitte verschoben werden.

Freistehende Garagen und überdachte Stellplätze sind mit einem horizontalen umlaufenden Giebel auszuführen.

2.4. Äußere Gestaltung  
§ 111 (1) 1. LBO

Die geneigten Dächer sind mit braunem Ziegelmateri-  
zu decken

Bei den Gebäudeaußenwänden sind "reines Weiß" und "grelle Farben" zu vermeiden. → Erdtönen  
Die mit öffentlichen Geh- und Fahrrechten belegten Flächen sind zu pflastern oder gleichwertig zu befestigen. ✕

2.5. Garagen  
§ 111 (1) 6. LBO

Zwischen Garagentoren bzw. Stellplatzabsperrungen und öffentlicher Verkehrsfläche sind Mindestabstände von 5,50 m einzuhalten. Garagen sind gleichzeitig mit den Wohngebäuden zu planen.

2.6. Einfriedungen

2.6.1 Als Einfriedungen sind auf den Grundstücksgrenzen zulässig:  
Weidezäune (Knüpfgitter an dunkelbraunen, runden Holzpfosten) von max. 0,75 m Höhe.

2.6.2 Bei Reinnehausbebauung oder

Geschosswohnungsbauten sind  
Flechtkäufe in Nord-Südrichtung  
jew. an der Ostgrenze eine  
Wohneinheit mit max. 2,10 m Höhe  
auf einer Länge von 4 m anzubringen  
und zu unterhalten. (Detail 5.3)

2.7. Heizungsart  
§ 111 (2) 3. LBO

Zum Schutz vor Luftverunreinigung dürfen im Geltungs-  
bereich des Bebauungsplanes "Dankoltsweller Weg"  
feste und flüssige Brennstoffe für Koch- und Heiz-  
zwecke nicht verbrannt werden. Ausgenommen sind  
die bereits bestehenden Wohngebäude sowie die Be-  
nutzung von offenen Kaminen.

3. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BldgG

zu 2.4.

x Die im Plan eingetragenen Trafostationen  
müssen gestalterisch in gleicher Weise wie die  
direkt anschließenden Garagen- Tiefgaragen  
durchgeführt werden.