

# T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

## zum Bebauungsplan "Wolfgangshöhe"

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### **A** PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs.1 BBauG i.d.F. vom 18.8.1976 und der Änderung vom 6.7.1979 und BauNVO i.d.F. vom 15.9.1977)

#### **1** Bauliche Nutzung

##### a) Art der baulichen Nutzung: (§§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO  
Fläche für Gemeinbedarf nach § 9 Abs.1  
Nr. 5 BBauG  
-Katholisches Gemeindezentrum-

##### b) Ausnahmen: (§ 1 Abs.6 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs.3 BauNVO gemäß § 1 Abs.6 BauNVO nicht zulässig.

##### c) Maß der baulichen Nutzung: (§§ 16-21a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschoßflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.

#### **2** Bauweise: (§ 22 BauNVO)

Bauweise entsprechend den Einschrieben im Plan. Offen, oder Einzel- und Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig.

#### **3** Nebenanlagen: (§ 23 Abs. 5 i.V. mit § 14 Abs.1 BauNVO)

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nicht zulässig, mit Ausnahme von Einfriedigungen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nicht zulässig, mit Ausnahme jeweils eines Gebäudes pro Grundstück, sowie Einfriedigungen.

#### **4** Garagen: (§ 23 Abs.5 BauNVO, § 9 Abs.1 Nr.2 BBauG)

Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit Ga bezeichneten Flächen zulässig.

#### **5** Böschungen (Dämme und Einschnitte) an Verkehrsflächen: (§ 9 Abs.1 Nr.26 und Abs.2 BBauG)

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

#### **6** Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers: (§ 9 Abs.1 Nr.26 BBauG)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 20 cm zu dulden.

**7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:**  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BBauG)

Die durch Begrenzungslinie näher gekennzeichnete öffentliche Verkehrsfläche (Danneckerstraße) wird als verkehrsberuhigter Bereich im Sinne von § 42 Abs.4a StVO festgesetzt.

**8 Pflanzgebot:** (§ 9 Abs.1 Nr.25a BBauG)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Planzeichnung mit standortgerechten Einzelbäumen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

**9 Pflanzbindung:** (§ 9 Abs.1 Nr.25b BBauG)

Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume sind dauernd zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.

Leitungsgräben sind in einem Bereich von 3,5 m um die Stämme zur Erhaltung der Wurzelballen zu vermeiden.

**B BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN**

(§ 111 LBO i.d.F. vom 20.6.1972 mit Änderung vom 21.6.1977 und 12.2.1980 und § 9 Abs.4 BBauG i.d.F. vom 18.8.1976 u. der Änderung vom 6.7.1979)

**1 Gebäudehöhen:** (§ 111 Abs.1 Nr.8 LBO)

Bei I max. 3,5 m min. 2,75 m

Bei II max. 6,0 m

jeweils gemessen zwischen der tiefsten Stelle an der ausweislich dem einzelnen Baugesuch geplanten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO) sind bis höchstens je 0,50 m zugelassen. Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken und zu den Verkehrsflächen darf nur durch Böschungen erfolgen.

**2 Dachform und Dachneigung:** (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)

Zulässig sind:

Satteldächer mit jeweils symmetrischer Dachneigung zwischen 38° und 48°;

und

Walmdächer mit jeweils gleicher Dachneigung zwischen 38° und 48°.

3 Dachdeckung: (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)

Die geneigten Dächer sind in einem Farbton mit rot bis braunen Ziegeln oder Botondachsteinen zu decken.

Bei nachweislicher Verwendung von Solarheizungen müssen auch andere Dachdeckungsmaterialien zugelassen werden, soweit diese aus technischen Gründen erforderlich sind.

Grundsätzlich ist jedoch bei möglicher Materialauswahl immer das dem Ziegeldach in Farbe und Struktur ähnlichste Material zu verwenden.

4 Äußere Gestaltung: (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)

Hinweis auf § 16 Abs.1 LBO:

Verunstaltende Farben sind bei der Oberflächenbehandlung der Außenseiten nicht zulässig.

5 Garagen: (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)

Hinweis auf § 7 Abs.3 LBO:

Garagen sind bei Grenzbauten so zu gestalten, daß auf dem Nachbargrundstück ohne Schwierigkeiten ein ähnliches Bauwerk angebaut werden kann. Ist auf dem Nachbargrundstück ein derartiges Gebäude bereits vorhanden, so ist der Neubau dem bestehenden Gebäude anzupassen.

6 Einfriedigungen: (§ 111 Abs.1 Nr.6 LBO)

Die Höhe der Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie darf 0,80 m nicht überschreiten.

Entlang des Wohnweges Cäsar-Fläischlen-Weg sind nur Hecken und bepflanzte Einzäunungen (wie Maschendrahtzäune) zulässig. Der Abstand der Einfriedigungen zu den Straßenbegrenzungslinien entlang den befahrbaren Gehwegen darf jeweils 0,50 m nicht unterschreiten. Bei Bepflanzungen aller Art ist dieser Abstand erforderlichenfalls durch Zurückschneiden einzuhalten.

7 Antennen:

Hinweis auf § 111 Abs.1 Nr.3 LBO:

Auf jedem Gebäude darf nur eine Sammelaußenantenne angebracht werden.

C HINWEIS

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes umfaßt und ersetzt Teilbereiche folgender rechtskräftiger Bebauungspläne:

- 1) südöstlicher Teil des Beb.Planes  
"Grenadierstraße" (genehmigt am 14.05.1958)
- 2) westlicher Teil des Beb.Planes  
"Klingenwiesen" (genehmigt am 12.03.1963)