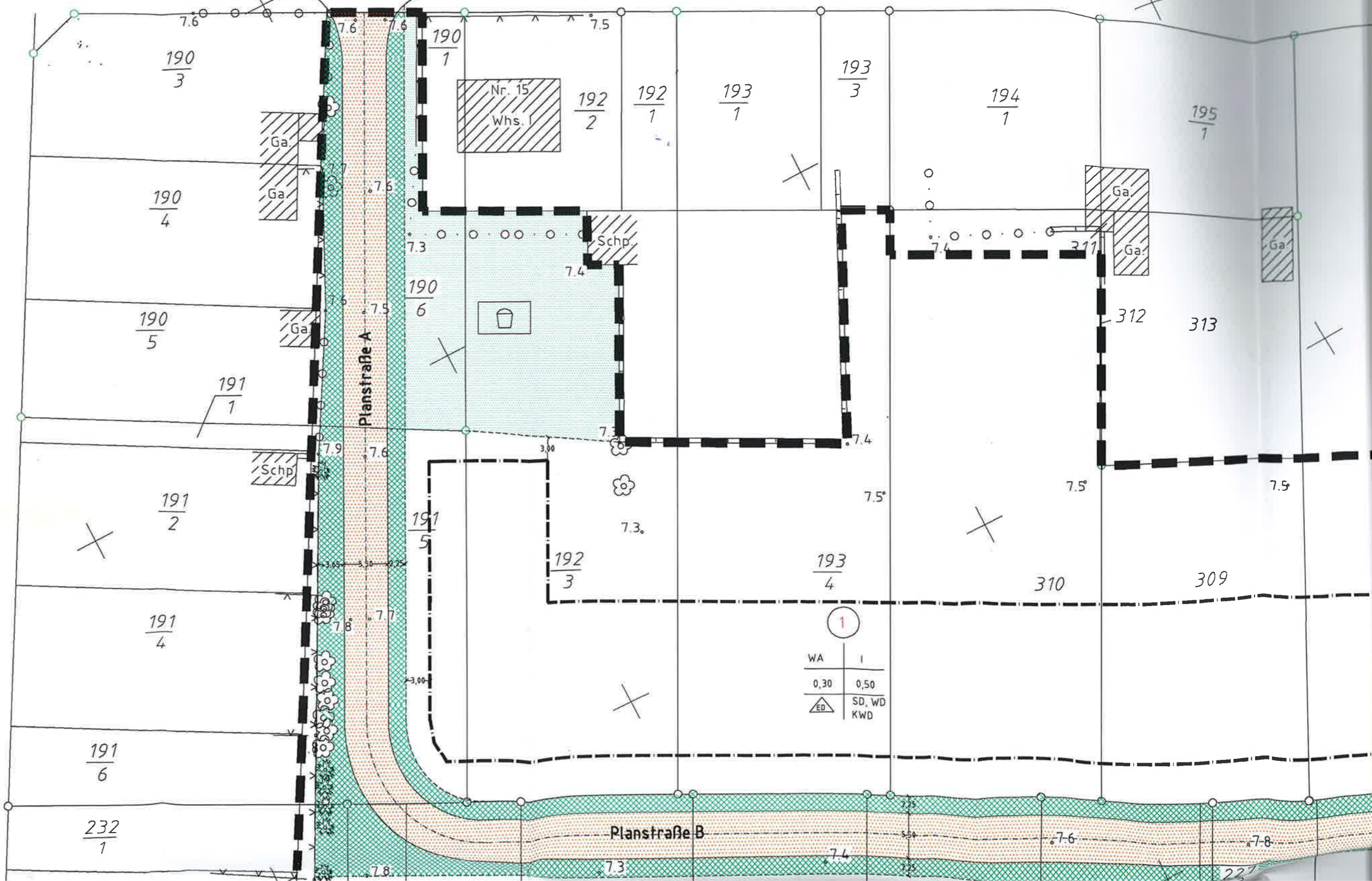
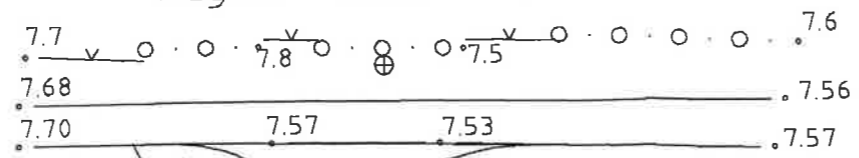
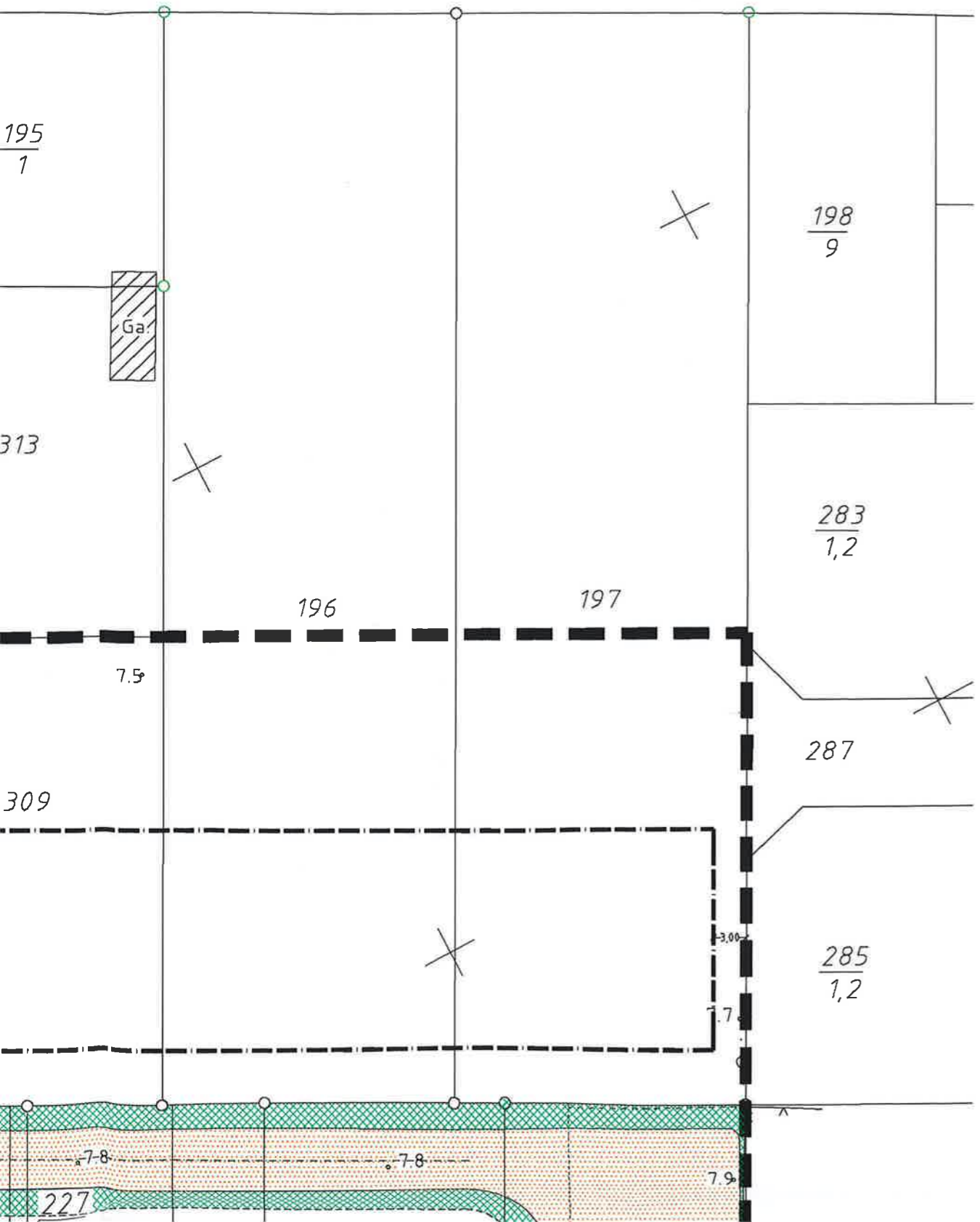


August - Bebel - Straße

149



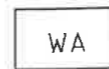
WA	I
0,30	0,50
ED	SD, WD KWD



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)

0,3

Grundflächenzahl-GRZ
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 20 BauNVO)

0,5

Geschoßflächenzahl-GFZ
(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und § 20 BauNVO)

1

Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 BauNVO)

Bauweise

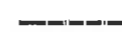
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

o

offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsgrün

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



öffentliche Grünfläche



Spielplatz

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

①

Numerierung der Baufelder
bestehende Flurstücksgrenzen

SD

Satteldach

WD

Walmdach

KWD

Krüppelwalmdach



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Abgrenzung des Neuerschließungsbereiches

Nutzungsschablonen

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse

Textliche

1. Art der b

Im allgemein
Nr. 5 der Ba
(gem. § 9 Ab

2. Maß der b

Bei der Erm
Garagen und
der Baunutz
in den Baufe
werden.
(gem. § 9 Ab

3. Bauweise

3.1 Im allge
für Verande
Freitreppen
Baugrenze b
(gem. § 9 Ab

3.2 Die Län

25 m betrag
(gem. § 9 Ab

3.3 Garage

überbaubare
(gem. § 9 Ab

4. Festsetz

4.1 Dachgest

4.1.1 Im allg
Walmdächer

4.1.2 Im ges

Errichtung v
Als Flachdach
von 25 ° und

4.1.3 Für Ga

werden, ans

4.2 Äußere C

4.2.1 Im Gel
Hälften eine
Einheit bilde

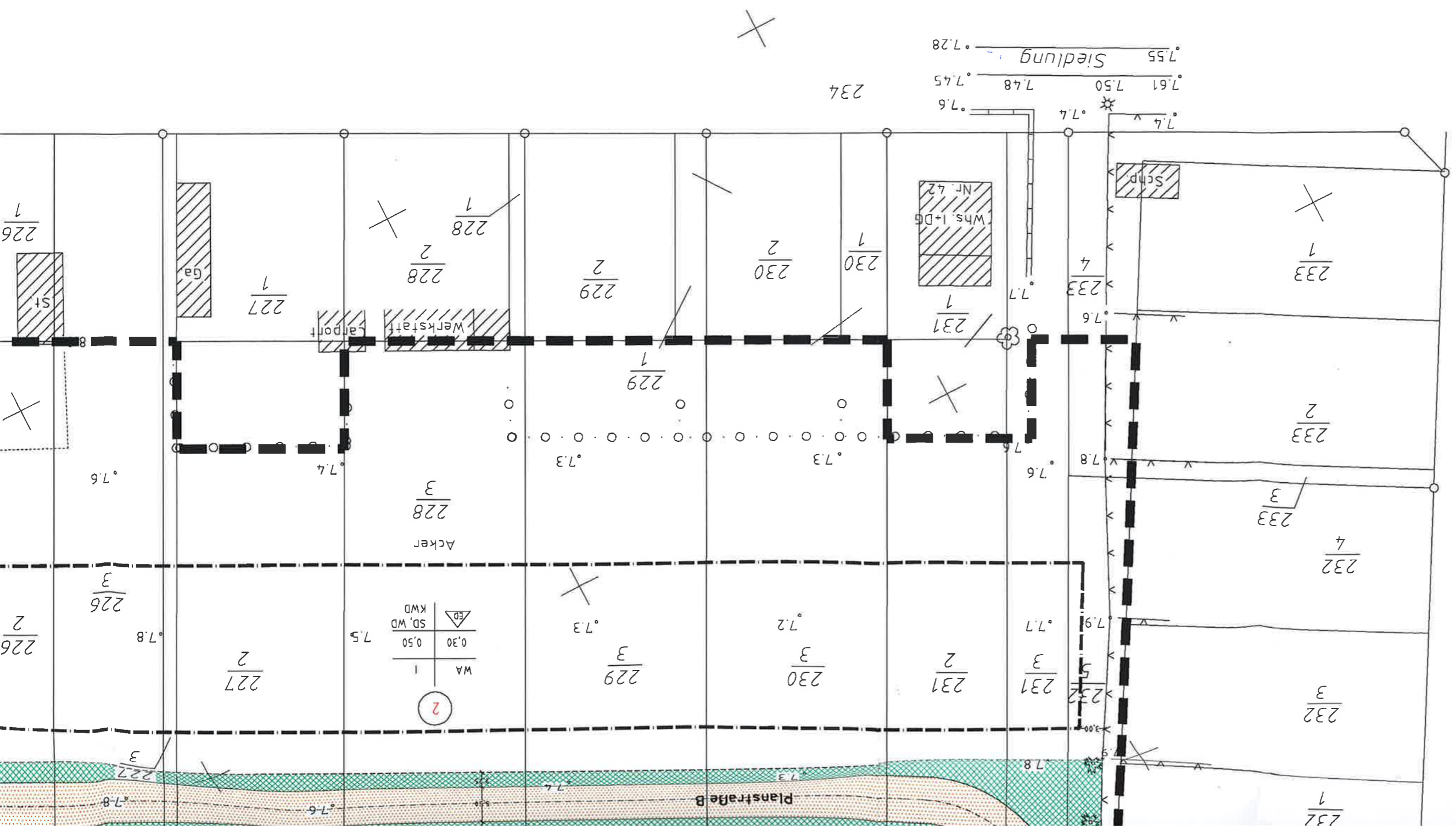
Gestalterisc

Gestaltung a
Gestaltungs

- Firstlinie d
- Außenhaut
- Lage der C
- Sockel- un

4.2.2 Bei za

Bauherren N
hergestellt
oder Änder



Nutzungsschablonen

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Bauweise	Dachform/ Dachneigung
WA	1	0,30	ED	KWD
		0,50	SD, WD	

Baufelder 1 und 2

Liegenschaftskarte:
 des Kataster- und Vermessungsamtes:
 Gemeinde:
 Flur:
 Maßstab:

an:
 Verweilfertigstellungserlaubnis erteilt durch das Kataster- und Vermessungsamt

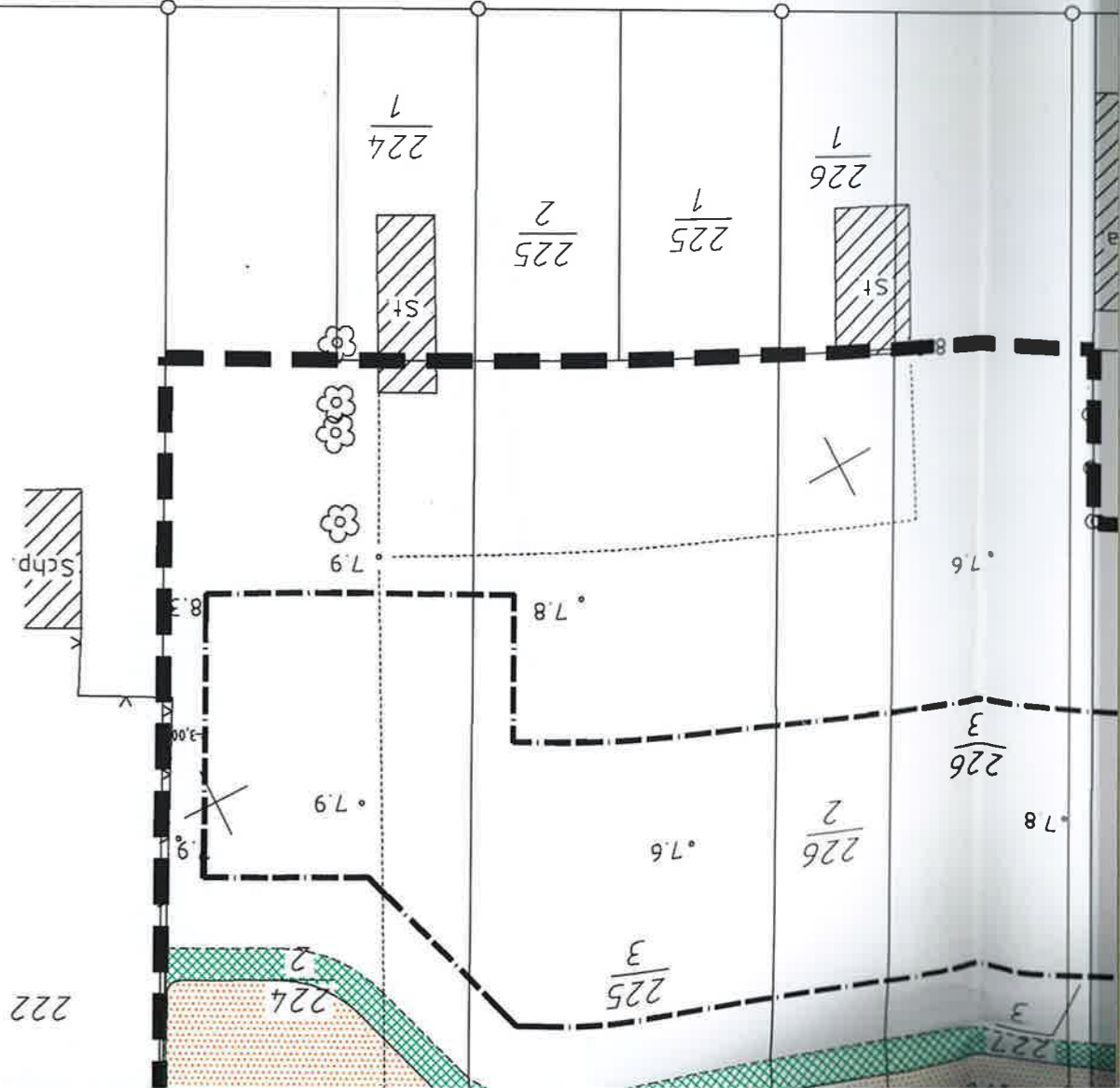
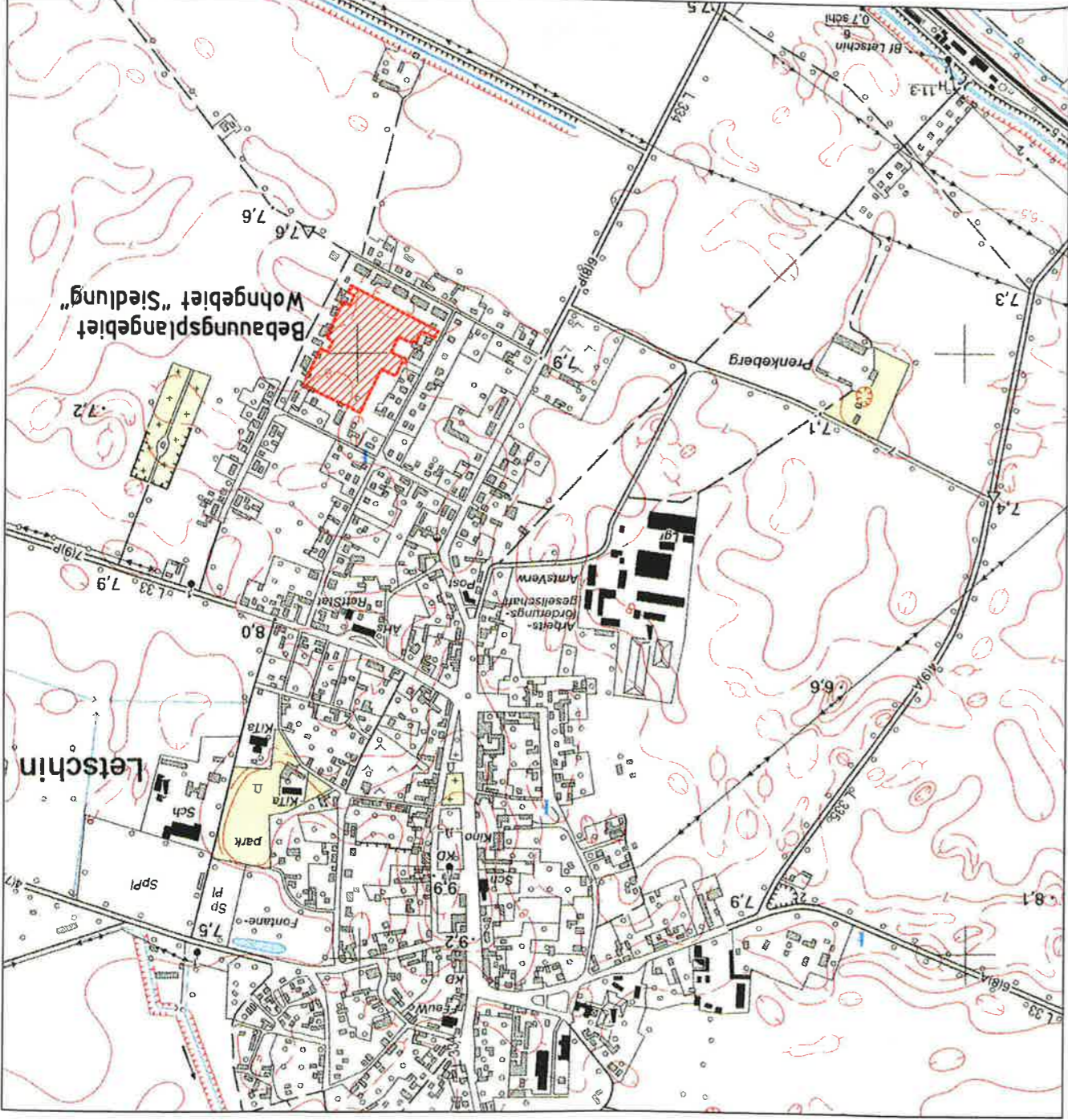
Baurenen
hergestell
oder Ände
5. sonstige
5,1 im allge
geschnitte
als transp
zulässig.
(gem. § 9 A
gründord
Flächen fü
§ 9 Abs. 1

Grundflächenzahl	Bauweise
Geschöffflächenzahl	Dachform/ Dachneigung

Baufelder 1 und 2

WA	SD, WD	ED
1	0,50	0,30

Übersichtsplan



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

WA

Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21 a BauNVO)

0,3

Grundflächenzahl-GRZ
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 20 BauNVO)

0,5

Geschoßflächenzahl-GFZ
(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und § 20 BauNVO)

1

Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 BauNVO)

Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

0

offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie



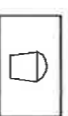
Verkehrsr Grün

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



öffentliche Grünfläche



Spielfeld

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

①

Numerierung der Baufelder
bestehende Flurstücksgrenzen

SD

Satteldach

WD

Walmdach

KWD

Krüppelwalmdach



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Abgrenzung des Neuerschließungsbereiches

Nutzungsschablonen

Baugbiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform/ Dachneigung

Baufelder 1 und 2

WA	1
0,30	0,50
ED	SD, WD KWD

Übersichtsplan



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 1 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 der BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenflächen der Baunutzungsverordnung die festgesetzte Grundfläche in den Baufeldern 1 und 2 bis zu fünfundzwanzig vom Hundert werden.

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 BauNVO)

3. Bauweise/ überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Im allgemeinen Wohngebiet kann ein Vortreten von Gebäuden für Veranden, Terrassen, Treppentürme, Aufzugsschächte, Freitreppen und architektonische Gliederungen vor die festgesetzte Baugrenze bis zu 1,50 m zugelassen werden.

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 BauNVO)

3.2 Die Länge der Einzelhäuser darf höchstens 15 m, der Abstand zwischen den Gebäuden 25 m betragen.

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 2 BauNVO)

3.3 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen dürfen überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 1, 2, 3 und 5 BauNVO)

4. Festsetzungen über die äußere Gestaltung (§ 89 Abs. 1 BauGB)

4.1 Dachgestaltung

4.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind für die Wohngebäude Krüppelwalmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig.

4.1.2 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Erleichterungen bei der Errichtung von Hauptgebäuden nicht zulässig.

Als Flachdach im Sinne dieser Festsetzung gelten Dachflächen mit einer Neigung von 25 ° und darunter.

4.1.3 Für Garagen und Nebengebäude können auch andere Dachformen zugelassen werden, ansonsten gilt Pkt. 4.1.2 der Festsetzung.

4.2 Äußere Gestaltung

4.2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist sicherzustellen, daß die äußere Gestaltung der Doppelhäuser so errichtet werden, daß sie Einheit bilden, gleiches gilt für Garagen bei Grenzbebauung.

Gestalterische Einheit heißt, daß Doppelhäuser gemeinsame Gestaltung aufweisen. Dazu gehören mindestens gemeinsame Gestaltungselemente:

- Firstlinie der Dächer, Dachneigung und Dachabdeckungsart
- Außenhaut der Fassade, Farbe der Fassade, der Fenster- und Türumrahmungen
- Lage der Öffnungen innerhalb der Fassade, Sturzhöhe der Fenster- und Türumrahmungen
- Sockel- und Traufhöhen

4.2.2 Bei zeitlichem Versatz bei der Errichtung von Doppelhäusern nachzuweisen, daß eine gestalterische Einheit hergestellt wird. Dieser Nachweis ist beim Genehmigungsverfahren oder Änderung eines solchen Gebäudes der unteren Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

5. sonstige Textfestsetzungen

5.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Grundstückseinfriedungen, Hecken oder freiwachsenden Hecken (regionaltypisch) als transparente Zäune bis zu einer Höhe von 1,2 m über dem Gelände zulässig.

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 und § 89 Abs. 2 BauNVO)

grünordnerische Festsetzungen

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung des Naturerbes sind im Bebauungsplan festzusetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)