

Textliche Festsetzungen am Beispiel:

Bebauungsplan Nr. 31 „Am Burgwald III“, 3. Änderung

Textliche Festsetzungen

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2) werden die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 4 (3) BauNVO).

Nr. 2 Zahl der Wohneinheiten

In den allgemeinen Wohngebieten Nr. 1 (WA 1) sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte je eine Wohnung zulässig. In dem allgemeinen Wohngebiet Nr. 2 (WA 2) sind vier Wohnungen zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB). Pro Wohneinheit ist eine Grundstücksgröße bzw. ein Grundstücksanteil von mindestens 250 m² erforderlich.

Nr. 3 Erdgeschossfußbodenhöhe / Höhenlage

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (oberer Bezugspunkt) darf höchstens 0,5 m über der Oberkante der im Bereich des Baugrundstücks angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) liegen (§ 9 (2) BauGB i. V. m. §§ 16 (2) Nr. 4, 18 (1) BauNVO).

Nr. 4 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Firsthöhe in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2) wird auf 9 m festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe von Gebäuden ist die zugehörige Erschließungsstraße gemessen in der Fahrbahnmitte (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 (2) Nr. 4, 18 (1) BauNVO).

Anlagen des Emissionsschutzes und untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Schornsteine, Antennen) sind von den Höhenbegrenzungen ausgenommen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

Nr. 5 Aufenthaltsräume oberhalb des zweiten Geschosses

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2) sind Wohnnutzungen oberhalb des zweiten Geschosses unzulässig (§ 1 (7) Nr. 2 BauNVO). Als Geschoss gelten alle oberirdischen Geschosse, die die Voraussetzungen des § 2 (6) NBauO erfüllen (Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über der Geländeoberfläche).

Nr. 6 Überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), Garagen (§ 12 BauNVO) und Carports nicht zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

Nr. 7 Grenzabstände

Abweichend von § 5 (2) NBauO gilt in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2) ein Grenzabstand von mindestens 1 H zu den jeweiligen rückwärtigen Grundstücksgrenzen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB).