

T E X T

- 1.0 Art der baulichen Nutzung (Erster Abschnitt BauNVO, § 9 (1) 1a BBauG)
- 1.1 Gliederung (§ 1 (2) BauNVO)
- 1.1.1 Das gesamte Baugebiet ist "reines Wohngebiet" (WR). In ihm sind nur Wohngebäude gem. § 3 (2) BauNVO zulässig, wobei gem. § 3 (4) BauNVO festgesetzt wird, daß nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind.
- 1.1.2 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind im Park-Wohngebiet, abgesehen von notwendigen Müllboxen entlang der Straße, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Im übrigen Baugebiet sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO nur zulässig, wenn sie einen Grenzabstand von mindestens 3,00 m haben.
- 1.1.3 Soweit im Plan Stellplätze und Garagen ausgewiesen sind, ist ihre Anlage nur auf den ausgewiesenen Flächen zulässig. Sofern im Plan keine besonderen Flächen ausgewiesen sind, müssen Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche untergebracht werden, pro Hauseinheit jedoch max. zwei Garagen. Die Anlage von Stellplätzen und Grundstückszufahrten hat sich nach den unter 3.2.3 gegebenen Vorschriften zu richten. Garagenzufahrten sollen auf Stellplatzlänge mindestens 5,0 m von der Straße her offen bleiben. Kellergaragen sind zulässig, wenn ab Straßenbegrenzungslinie eine ebene Fläche ($\pm 3\%$) von 5,00 m Länge angelegt wird und die anschließende Rampe nicht steiler als 15 % ist. Im Bereich der erschließungsmäßig auf den Ledderhoser Weg mittelbar und unmittelbar bezogenen Grundstücke sind die Garagen auf Grund der topografischen Verhältnisse in 1,50 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mit paralleler Anordnung des Stellplatzes oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen anzuordnen.
- 2.0 Maß der Baulichen Nutzung (Zweiter Abschnitt BauNVO, § 9 (1) 1a BBauG)
- Das Maß der innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Bebauung ist durch die im Plan für die einzelnen Abschnitte jeweils eingetragenen Höchstmaße (GRZ/GFZ und Geschöszahl) begrenzt.
- 3.0 Bauweise (Dritter Abschnitt BauNVO, § 9 (1) 1b BBauG)
- 3.1 Überbaubare Grundstücksflächen
- 3.1.1 Für das Plangebiet gilt die offene Bauweise. Mit Ausnahme der durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen für Reihenhausbau sind nur Einzelhäuser zulässig.

128

- 3.1.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
Die Dachneigung soll 0 - 35° betragen.
- 3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 1b BBauG)
- 3.2.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 3.2.2 Im Bereich der als Park-Wohngebiet ausgewiesenen Flächen ist die Beseitigung des hochstämmigen Baumbestandes nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Darüberhinaus ist der hochstämmige Baumbestand zur Wahrung des Park-Charakters des Gebietes zu erhalten und bei Abgängen durch gleichartige Bepflanzung zu ersetzen. (§ 9 (1) 15 und 16 BBauG)
- 3.2.3 Wo im Plan für Grundstückszufahrten und Stellplätze keine besonderen Festlegungen erfolgt sind, sind die erforderlichen Zufahrten (eine Zufahrt von max. 3,00 m Breite je Grundstückseinheit) und die Stellplatzflächen (max. zwei Stellplätze für Pkw je Grundstück) so anzuordnen, daß vorhandener hochstämmiger Baumbestand nicht beeinträchtigt wird.
- 3.2.4 Bei der Neuanlage von Abböschungen gegen Grundstücksgrenzen (auch Straßengrenzen) darf die Böschung nicht steiler als 1:2 sein. Sie muß an Nachbargrenzen ca. 2,00 m vor der Grenze zum Nachbargrundstück auslaufen. Aufschüttungen bis zu max. 0,40 m Höhe sind gegen Grundstücksgrenzen (auch Straßengrenzen) grundsätzlich zulässig, wenn sie durch einen entsprechend hohen Mauer- oder Betonsockel abgesichert sind.
- 3.2.5 Im Bereich der Sichtwinkel (entsprechen RAL) an Straßeneinmündungen sind Anpflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über der Oberkante der in diesem Bereich liegenden Fahrbahnteile zulässig.
- 4.0 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 (1) 1c BBauG)
Die Grundstücke im Park-Wohngebiet (s. Planzeichen) sind nur bei einer Mindestgröße von 1.500 qm bebaubar.
- ~~5.0 Erschließung der Grundstücke, die nicht unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen anschließen~~
- ~~5.1 Die bauliche Nutzung der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Grundstücke, die nicht unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen anschließen, ist nur dann zulässig, wenn Zugang und Mülltonnenaufstellung an der Straßenfront der Straße, über die die Erschließung des Grundstückes erfolgen soll, angeordnet und auf Dauer gesichert ist. Außerdem ist der Anschluß der Grundstücksentwässerung an das städt. Kanalnetz nachzuweisen.~~
- 6.0 Grundstücke, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 2 BBauG)
s. Planzeichen
- 6.1 Art und Weise der Nutzung
- 6.1.1 Die Flächen können landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt werden.

- 6.1.2 Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Gewinnung von Steinen und Erde ist unzulässig.
- 6.1.3 Einfriedigungen zwischen Grundstücken oder zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind als Zäune bis zu 1,20 m Höhe über Gelände zulässig; diese Höhenbeschränkung gilt nicht für an ihrer Stelle angelegte Gehölzpflanzungen.
- 6.1.4 Bei der Neuanlage von Abböschungen gelten die gleichen Vorschriften wie im Baugebiet (vgl. 3.2.4)

7.0 Ausnahmen

Die Untere Bauaufsichtsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde von den vorstehenden Vorschriften Ausnahmen zulassen hinsichtlich

- 7.1 der Errichtung von Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie der Ableitung von Abwässern dienen, soweit für sie im Plan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt bei der elektrischen Versorgung nur für sogenannte Kompaktstationen;
- 7.2 anderer Böschungsformen bzw. ihres Ersatzes durch Stützmauern, wenn das Einverständnis sämtlicher Betroffenen vorliegt und der öffentliche Straßenraum dadurch nicht beeinträchtigt wird.
- 7.3 anderer Dachformen im Paikwohnggebiet