

## Textliche Festsetzungen

### **A) Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9(1) BauGB**

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt.
- 1.1 Zulässig sind Nutzungen nach § 6(2)1 – 5.  
Nutzungen nach § 6(2)6 bis 8 sowie Ausnahmen nach § 6(3) BauNVO sind unzulässig.
2. Es sind gem. § 9(1)6 BauGB nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
3. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9(1)1 BauGB i.V. mit § 17 BauNVO)  
Als Maß der baulichen Nutzung gelten die durch Nutzungsschablone im Plan jeweils festgesetzten Höchstwerte.
4. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird als max. zulässige Höhe festgesetzt, und zwar:  
Ziffer 1 bis 3 EG = 0,30 m über OKFF Straße.  
Meßpunkt ist die geometrische Mitte des Hauptbaukörpers.
5. Dort, wo sich die Baugrenzen bzw. Baulinien mit dem Gebäudebestand grafisch decken, gilt der Bestand als maßliche Festlegung.

### **B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(6) LBauO**

1. Die Gebäudestellung ist durch zeichn. Darstellungen der Firstrichtung festgesetzt, die Gebäude sind hierzu parallel auszurichten.
2. Es sind, unter Einhaltung der festgesetzten max. Firsthöhe, für den Hauptbaukörper und Nebengebäude ausschl. Satteldächer ohne Abwalmung mit einer Dachneigung von 35° - 40° zulässig. Dachüberstände sind nicht zulässig. Die Traufe ist mit Gesimsbrett und vorgehängter Rinne auszuführen, der Ortgang mit einfachem Ortbrett.
3. Die im Plan festgesetzte Firsthöhe wird gemessen von OKFF EG.
4. Die im Plan festgesetzte Traufhöhe wird gemessen von OKFF EG bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
5. Dachaufbauten (Dachgauben) sind als Einzelgauben bis max. 0,90 m Breite (außen) zulässig. Die Außenwand der Dachgaube muß min. 0,5 m hinter der Außenwand des Hauptbaukörpers liegen. Der Abstand vom Giebel bzw. aufgehendem Mauerwerk darf die Höhe der Gaube sowie 1,25 m nicht unterschreiten. Das Gaubendach muß min. 30° geneigt sein.  
Die Addition der Gaubenbreiten darf max. 1/3 der Firstlänge je Gebäudeseite betragen.
6. Als Fassadenmaterial sind ausschließlich zulässig: Putzflächen ohne Musterstrukturen, heimischer Naturstein.
7. Für Fenster - und Türöffnungen sind ausschließlich stehende Formate zulässig. Sprossenteilungen der Öffnungen sind nur glasteilend zulässig.  
Die Verwendung von Glasbausteinen ist unzulässig.
8. Geneigte Dächer sind ausschl. in Naturschiefer zulässig.
9. Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche ist bei Errichtung von Grundstückseinfriedungen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten. Als Grundstückseinfriedungen sind zulässig: Laubgehölzhecken, bzw. verputzte Mauern ohne Musterstrukturen / Natursteinmauern mit einer Höhe von 1,70 m bis 2,00 m.

---

### **Hinweise**

1. Tore von Garagen ohne zulässigen Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche sind mit Elektroantrieb und Fernbedienung auszuführen. (Bauordnungsrecht § 47 LBauO i.V. mit der Garagenverordnung)
2. Gegen Kanalarückstau bei Hochwasser wird der Einbau von Schiebern in den Kanalhausanschlüssen empfohlen.