

# Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Waidstraße"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)

## 1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

- 1.1.1.  Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

## 1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

- 1.2.1. **0,5** maximal zulässige Grundflächenzahl
- 1.2.2. **0,9** maximal zulässige Geschossflächenzahl
- 1.2.3. z.B. **II** Zahl der Vollgeschosse
- 1.2.4. Die Höhe der eingeschossigen Anbauten wird ab der Fertigfußboden-Höhe Erdgeschoss des Bestandes gemessen und darf am höchsten Punkt (OK Aufkantung) 3.15 m nicht überschreiten.

## 1.3. BAUWEISE

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

- 1.3.1. **o** offene Bauweise
- 1.3.2. In der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen innerhalb der Baugrenzen ohne Grenzabstände zulässig.

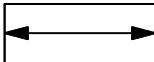
## 1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- 1.4.1.  Baugrenze

## 1.5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

- 1.5.1.  Hauptfistrichtung

## 1.6. NEBENANLAGEN

- 1.6.1. Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- 1.6.2. Offene Anlagen zum Abstellen von Fahrrädern sind ausnahmsweise zulässig.

## 1.7. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

1.7.1.  Fläche für Garagen und Stellplätze

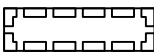
1.7.2. Außerhalb der gekennzeichneten Flächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig.


## 1.8. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.8.1.  private Verkehrsfläche

## 1.9. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1.9.1.  Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen  
Mischwasserkanal DN 1300  
(§9 Abs. 1 Nr. 21u. Abs. 6 BauGB)

1.9.2.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.9.3.  Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeit baulicher Anlagen

## 1.10. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Dachform	

Füllschema der Nutzungsschablone

## 2. SATZUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO - BW)

### 2.1. Dachgestaltung

2.1.1. SD = Satteldach  
25 - 30° Dachneigung

2.1.2. FD = Flachdach  
Flachdach und flach geneigte Glasdächer. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Dachterrassen sind unzulässig.

2.1.3. Die Reihen- bzw. Doppelhäuser mit gemeinsamer Fertigfußboden-Höhe Erdgeschoss sind in Trauf- und Firsthöhe einander anzugleichen.

2.1.4. Bei Neubauten sind die Fertigfußboden-Höhen Erdgeschoss des Bestandes zu übernehmen.

### 2.2. Einfriedigungen

2.2.1. Einfriedigungen sind als Hecken zulässig. Hinterpflanzte Metallgitterzäune sind bis 1.0m Höhe zulässig.