



Präambel:
Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit geltenden Fassung, Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-14) in der derzeit geltenden Fassung und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-14) in der derzeit geltenden Fassung hat der Gemeinderat diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Sitzung beschlossen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 03.03.2017 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes und in der Sitzung vom 12.01.2018 gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 13.04.2018 hat in der Zeit vom 18.06.2018 bis 20.07.2018 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 13.04.2018 hat in der Zeit vom 18.06.2018 bis 20.07.2018 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 22.11.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.01.2019 bis 08.02.2019 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 22.11.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 07.01.2019 bis 08.02.2019 öffentlich ausgestellt.
6. Die Gemeinde Westermgrund hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 01.03.2019 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.02.2019 als Sitzung beschlossen.

Westermgrund, den		1. Bürgermeisterin	
Ausgefertigt:	Westermgrund, den	Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 14.03.2019 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.	Westermgrund, den
Ausgearbeitet: Bauatelier Dipl.-Ing.(FH) Christine Richter, Architektin Dipl.-Ing. Wolfgang Schaffner, Architekt Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg Telefon: 06021/424101, Fax: 06021/450323 E-Mail: Schaeffner-Architekturbauro@t-online.de		Aschaffenburg, 13.04.2018, 08.10.2018, 22.11.2018, 14.02.2019	

BESTANDSANGABEN

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummern
- Vorhandene Gebäude
- Höhenlinie

HINWEISE

- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Wohngebäude. Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt. Festgesetzt ist die Bauform und die Firstrichtung.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) maßgebend.

ABSTANDSFLÄCHENREGELUNG

Es gelten die Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 BayBO

SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT

nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1. Allgemeines Wohngebiet - WA - tags 55 dB, nachts 45/40 dB. Bei zwei angegebenen Nachwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

KREISSTRASSE AB 14

Auf die von der Kreisstraße AB 14 auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen, insbesondere den Verkehrslärm, wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich Schutzmaßnahmen (sowohl aktivier als auch passiver Lärmschutz) können gegenüber dem Straßenbausträger weder derzeit noch in Zukunft geltend gemacht werden.

IMMISSIONEN LANDWIRTSCHAFT

Auf die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebsflächen sowie den Tierhaltungsbetrieben (Milchviehbetrieb in ca. 300 m und Ferkelerzeugungsbetrieb in ca. 700 m Entfernung) auf das Wohngebiet einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) wird hingewiesen.

BODENFUNDE-DENKMALSCHUTZ

Nach Art. 6 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz sind auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

BERGBAU

Bei Baugrunduntersuchungen und Baugrubenaushub ist auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und bei auftretenden Hinweisen das Bergamt Nordbayern zu informieren.

BÖSCHUNGEN

Durch Erdbewegung entstehende Böschungen sind 1 : 1,5 oder flacher anzulegen und nach dem im Plan vorgesehenen Beispielen zu bepflanzen.

FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

Den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan für das Gesamtgrundstück beizuliegen. Planinhalt: z.B. Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- u. Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze...

SCHICHTEN- UND HANDRUCKWASSER

Gegen Schichten- und Handdruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

OVERFLÄCHENWASSER

Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

ENTWÄSSERUNG

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Quell-, Dränammel- und Schichtenwasser sowie Niederschlagswasser aus den Außeneinzugsgebieten dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

NIEDERSCHLAGSWASSER

Zu prüfen ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes. Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist wasserrechtlich erlaublich, wenn die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFvV) und die Vorgaben der zugehörigen technischen Regeln (TRENGW) beachtet werden.

BODENSCHUTZ

Vor Beginn der baulichen Arbeiten auf dem Grundstück ist der Oberboden abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Bei einer flächenhaften Ausbringung von nicht mehr benötigten Oberboden in der heimischen Landwirtschaft zur Bodenverbesserung müssen zwingend die Voraussetzungen des § 12 der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) erfüllt sein. Zur Vermeidung einer nachträglichen Befüllungsverpflichtung für den Fall, dass flächenhaft aufgetragenes Bodenmaterial nicht den materiellen Anforderungen des § 12 BBodSchV entspricht, wird daher empfohlen, die geplante flächenhafte Ausbringung vorher beim Landratsamt - Untere Bodenschutzbehörde - zur Prüfung anzugehen.

REGENERATIVE ENERGIEN

Empfohlen werden die Beheizung und die Warmwasserversorgung der Gebäude mit regenerativen Energien (wie z.B. Solarthermie, Außenluft) sowie Photovoltaikanlagen.

ZWEITER RETTUNGSWEG

Bei Gebäuden mit einer Rettungshöhe von über 8,00 m ist der 2. Rettungsweg baulich sicherzustellen.

Biotope nach bayerischer Biotopkartierung
Nummer 5821-23-013 und 5821-23-014 (Gehölze am Wegrand)

FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i.V.m. Art. 7 Abs. 1 BayBO

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasser- und luftdicht zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

STELLFLÄCHEN UND ZUFAHRTEN

Die Breite der Stellflächen einschließlich Garagenzufahrten darf 60 % der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten. Ausführung der Befestigung in wasserdrückfähigem Aufbau; beispielsweise mit Drainpflaster, Rasengittersteinen, Rasengitterpflaster oder lediglich befestigten Fahrspuren.

ARTENSCHUTZ

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Landschaftsarchitekten Tröblenberger + Vogt vom 10.10.2017 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Maßnahmen zur Vermeidung:

- **Baustellenregelung für die Rodung von Gehölzen**
Die Rodung der Bäume sowie das Entfernen und Umsetzen des Nistkastens ist im Winterhalbjahr von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Sollten Rodungen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September notwendig werden, so sind die Gehölze unmittelbar vor der Rodung auf mögliche Wohn- und Brutstätten von Vögeln, sowie auf mögliche Quartiere von Fledermäusen, zu untersuchen (in diesem Fall Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde).
- **Baustellenregelung für den Abtrag von Bodenvegetation**
Der Abtrag von Bodenvegetation ist im Winterhalbjahr von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Sollte dies nicht möglich sein, so sind die Wiesen- und Ackerflächen unmittelbar vor Baubeginn gützlichweise zu kontrollieren (in diesem Fall Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde).

Vorgezogene Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen):

Anbringen von 2 selbstreinigenden Fledermauskästen und 3 Vogelneikästen in Gehölzen der Umgebung.

PFLANZGEBOTE, BINDUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Anpflanzung von Bäumen im Straßenumfeld.
Zu verwenden sind hochstämmige standortgerechte heimische Laubbäume. Pflanzware: Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm. Die Baumscheiben sollen nach DIN 18915 mind. eine offene Fülge von 6 m² haben und sind mit niedrigen Sträuchern bzw. Bodendeckern zu bepflanzen.

PFLANZGEBOT HAUSBAUM
Je Baugrundstück ist mind. ein hochstämmiger heimischer Laubbau (Hausbaum) anzupflanzen und zu unterhalten. Ab 500 m² Grundstücksgröße ist ein weiterer Baum vorzusehen. Der Standort der Bäume ist im Plan symbolisch dargestellt.

PFLANZGEBOT LOCKERE BEPFLANZUNG (ÖSTLICHE RANDEINGRÜNDUNG)
Bepflanzung am östlichen Rand des Plangebietes. Die Baugrundstücke sind durch Bepflanzung mit Baum- und Strauchgruppen zu bepflanzen. Dabei sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden.

ÖFFENTLICHE GRÜNSTREIFEN
Bepflanzung des Grünstreifens gegenüber der freien Landschaft. Pflanzung mit Baum- und Strauchgruppen, Einzelbäumen und Anlage von Rasenflächen. Pflanzdichte: 1 St/1,5 m², endgültige Wuchshöhe 3 - 5 m. Pflanzware: Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm, Straucher 2 x verpflanzt, Höhe mind. 100 - 150 cm.

ÖFFENTLICHE GRÜNSTREIFEN ENTLANG DER FUSSWEGE
Anpflanzung von Einzelbäumen.
Zu verwenden sind hochstämmige standortgerechte heimische Laubbäume. Pflanzware: Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm. Vorhandene Obstbäume, die zu erhalten sind.

BAUMPFLANZUNG IN DER NÄHE VON TELEKOMMUNIKATIONS- UND VERSORGNUNGSLÉITUNGEN
Bei der Durchführung der Baumpflanzung ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. in 2,50 m Abstand zu Telekommunikations- und Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE GEHÖLZE

PFLANZMATERIAL:
Einzusetzen ist autochthones Pflanzenmaterial.

BÄUME:
Acer campestre (Feld- / Horn), Acer platanoides (Spitz - Horn), Betula pendula (Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Buche), Prunus avium (Vogel - Kirsche), Quercus robur (Stiel - Eiche), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata (Weier - Linde). Es sind hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu verwenden.

OBSTBÄUME:
Obstbäume in heimischen Streuobstorten, ergänzt mit: Cydonia oblonga (Quitte), Malus sylvestris (Holz - Apfel), Pyrus pyrastra (Holz - Birne).

FRUCHTBÄUME:
Castanea sativa (Esskastanie), Juglans regia (Walnuss), Sorbus domestica (Spielespinne). Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm zu verwenden.

STRÄUCHER:
Amelanchier ovalis (Felsenbirne), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartiegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), Eucalyptus europaeus (Pflaflenzähne), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche), Mespilus germanica (Mispel), Prunus cerasifera (Kirsch - Pflemaue), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hunds-Rose), Rosa pimpinifolia (Bibernel-Rose), Rosa rugosa (Apfelrose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball). Es sind 60 - 150 cm hohe Sträucher zu verwenden.

KLEETTERPFLANZEN:
Efeu (Hedera helix), Kletterich (Polygonum aviculare), Blauregen (Viola arvensis), Hopfen (Humulus lupulus), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia Engelmannii), Kletterrosen, Spalierobst (Apfel, Birne, Kirsche).

NADELGEHÖLZE
Nadelgehölze sind nicht standortgerecht. Ihr Anteil ist daher auf höchstens 20% zu beschränken.

SONSTIGE PFLANZEN
Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO

DACHFORMEN

Für die festgesetzten Dachformen gilt:
1. Satteldach (SD), Walmdach (WD) und höhenversetztes Pultdach (vPD) mit einer Neigung von 28° bis 46°. Bei höhenversetzten Pultdächern darf der First die Wandhöhe um max. 6,0 m überschreiten.
2. Flachdach (FD) mit einer Neigung von maximal 10°.

DACHEINDECKUNG

Dacheindeckung in gedecktem Farbton. Glänzende Materialien sowie grelle Farben werden nicht zugelassen. Unbeschichtete metallgedeckte Dächer sind unzulässig.

DACHGAUBEN

Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
1. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Trauflänge. Bei Errichtung von Gauben und einem Zwerchgiebel insgesamt höchstens 1/2 der Trauflänge.
2. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,50 m.
3. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.

QUER-ZWERCHGIEBEL

Quer- und Zwerchgiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
1. Firsthöhe muss mind. 0,60 m unter dem Hauptfirst liegen.
2. Die Breite des Quer-Zwerchgiebels darf max. 50% der Gebäudelänge des Hauptgebüudes betragen.
3. Die bei der Zahl der Geschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.

DOPPELHÄUSER

Doppelhäuser sind jeweils bezüglich der Dachform einheitlich zu gestalten.

EINFRIEDUNG

Einfriedungshöhe bis max. 1,30 m Höhe, davon sind Sockelmauern bis 0,40 m Höhe zulässig. Ausgenommen hiervon sind Sichtschutzzäune von bis zu 1,80 m Höhe, auf einer Länge von jeweils 5,00 m je seitlicher und rückwärtiger Grundstücksgrenze.

MOBILFUNKANLAGEN

Mobilfunkanlagen als gewerbliche Anlagen werden nach § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO nicht als Ausnahme zugelassen, um das Ortsbild und das Landschaftsbild am Ortsrand nicht zu beeinträchtigen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Nach § 9 Abs. 6 BauGB

VERSORGNUNGSLEITUNGEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

20-kV-Mittelspannungsfreileitung, Bayernwerk Netz GmbH
= die Freileitung wird im Bereich des Baugbietes ortsverlegt - Geplanter Standort Freileitungsmast

• Im Bereich der Freileitung dürfen keine hochwachsenden Bäume gepflanzt werden. Ein Radius von 5,00 m um den Freileitungsmast ist von Bepflanzung bzw. Bebauung freizuhalten.

• Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und - Hilfsmittel im Leitungsbereich, sowie Grabungen im Mastbereich sind nicht möglich ggf. nur in Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH.

• Die Standsicherheit der Leitungsmaste sowie die Zufahrt zum Maststandort mit Baufahrzeugen muss jederzeit gewährleistet sein.

Abwasserkanal -außerhalb des Plangebietes-

GEMEINDE WESTERMGRUND LANDKREIS ASCHAFFENBURG BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN LEIMENKAUT

Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB Einbeziehung von Außenbereichsflächen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZv 90

WA
Grenze des Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 BauNVO

WA	Zulässig sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO:	
	<ul style="list-style-type: none"> • Wohngebäude • Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. • Anlagen für gewerbliche, gewerkschaftliche, wissenschaftliche, künstlerische, wissenschaftliche, schulische, beruflichen Ausbildungs- und Weiterbildungszwecke, sowie nicht störende Handwerksbetriebe werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen. • Betriebe des Bahnerbelegungs- und Dienstleistungsgewerbes, • sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, • Anlagen für Verwaltungen, • Gartenbaubetriebe, • Tankstellen 	

wenn gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 20 BauNVO

GRZ 0.4 II WH1 O	GFZ 0.7	WA GRZ 0.4 GFZ 0.7 II WH3 O	WA GRZ 0.4 GFZ 0.7 II WH3 O	Art der baulichen Nutzung	
				Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
				Zahl der Vollgesch.	Wandhöhe Bauweise

GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 und § 19 BauNVO

GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 und § 20 BauNVO (maßgebend sind die Baugrenzen)

GFZ 0.7 Geschossflächenzahl bis 0,7

ZAHLE DER VOLLGESCHOSS UND HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

WH 1 Wandhöhe für die bergseitig der Straße liegende Bauzelle: Talseite bis 7,50 m über Gelände

WH 2 Wandhöhe für die talseitig der Straße liegende Bauzelle: Bergseite bis 6,50 m über Straße

WH 3 Wandhöhe Talseite bis 7,50 m über Gelände

WANDHÖHE
Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bzw. Hinterkante Gehweg bzw. Schrammbord bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. der Attika.

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN, STÜTZMAUERN UND MAUERN

1. Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sowie zur Herstellung von Terrassen und zur Terrassierung des Geländes sind Auffüllungen und Abgrabungen bis 1,20 m Höhe zulässig. Darüber hinausgehende Geländeänderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen.

2. Stützmauern zur Abdämpfung von natürlichem Gelände und Mauern zur Terrassierung des Geländes sowie zur Herstellung von Terrassen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m (Ansichtshöhe) zugelassen. Werden durch die Geländebestimmung höhere Stützmauern/Mauern erforderlich, so sind diese im Versatz mit Grünstreifen in einer Breite von mind. 1,00 m herzustellen. Der Nachweis über die Erdanker der Stützmauer bzw. Mauer und die Einhaltung der Höhe sind im Bauantrag zu führen. Böschungen sind 1 : 1,5 oder flacher anzulegen.

BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRÜNSTREIFENFLÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO

O Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

←→ Firstrichtung für Doppelhäuser bei geneigten Dächern
- - - Grenzbebauung zwingend (nur für Doppelhäuser)

NEBENANLAGEN
Nach § 14 der Baunutzungsverordnung Absatz 1 Satz 1: Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb der Baugebietsflächen zulässig, wenn diese dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugbietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, nicht jedoch am Übergang zum Grünstreifen im Bereich der Höhe.

STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS

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

GARAGEN UND STELLPLÄTZE
1. Je Wohninheit sind mind. 2 Garagen / Carports oder 2 Stellplätze nachzuweisen. Je Wohninheit bis 50 m² Wohnfläche ist 1 Stellplatz nachzuweisen.

2. Zur Ausweisung der Stellplätze kann auch die Vorgartentzone verwendet werden.

3. Die Größe der Stellplätze wird mit 2,50 x 5,00 m festgesetzt.

GARAGEN UND CARPORTS (offene Garagen)
1. Garagen und Carports sind innerhalb der Baugebietsflächen zulässig.

2. Maximale Länge bei Grenzbebauung 9,00 m.

3. An der Grundstücksgrenze zusammenfassende Garagen in gleicher Dachform und Dachneigung.

4. Dachform: Dem Wohnhaus entsprechend oder Flachdach 0° - 7°.

5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie:
Garagen mind. 5,00 m, Carports mind. 3,00 m.

6. Ausnahmeregelung für die Talseite: Wandhöhe bis 5,0 m je nach Gelände.

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNHÖAUBAUBEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Je Wohninheit ist eine Grundstücksfläche von mind. 175 m² nachzuweisen.

VERKEHRSFLÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

• Straßenverkehrsfläche
• Gehweg / Fußweg
• Wirtschaftsweg
• Graben
• Verkehrsgrün
• Straßenbegrenzungslinie

VERSORGNUNGSFLÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

• Fläche für Versorgungsanlage - Trafostation