

# TEIL B

## TEXT

### I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1 u. 2) BBauG u. §§ BauNVO)

#### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Geltungsbereich der Änderung sind in Wohngebäuden nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 3 Abs. 4 BauNVO).

1.2 Die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 <sup>BauNVO</sup> werden nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

#### 2. Nebenanlagen

Im Geltungsbereich der Änderung sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen.

Hiervon ausgenommen sind Einfriedigungen u. Schutzwände für Terrassen bis zu einer Länge von 4,0 m und einer Höhe bis 1,80 m über Terrain sowie nicht überdachte Schwimmbäder bis zu einer Größe von 50 m<sup>2</sup> (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

#### 3. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Auf den von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen innerhalb des Sichtwinkels sind Einfriedigungen, Hecken und Strauchwerk nur bis zu einer Höhe von max. 0,70 über Fahrbahnoberkante zulässig (§ 9 (1) Ziff. 10 BBauG).

#### 4. Höhenlage der baulichen Anlagen

Oberkante Erdgeschoßfußboden für Wohngebäude max. 0,55, Nebengebäude und Garagen max. 0,20 über zugeordneter Straßenverkehrsfläche (§ 9 (2) BBauG).

### II Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BBauG und des § 1 des Gesetzes über baugestalterische Festsetzungen vom 10.4.1969 in Verbindung mit § 1 der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 9.12.1960).

#### 5. Einfriedigungen

An den Verkehrsflächen bis max. 0,70 m Höhe, an den übrigen Grundstücksgrenzen bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Beim Einbau von Müllständen bzw. -schränken in die Pfeiler von Einfriedigungen im Bereich der Zufahrtstore können für diese entsprechend hohe Pfeiler zugelassen werden.