

# Textfestsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:

Baugebiet WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO siehe Planzeichnung

- Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO: 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speise-wirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewer-bebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen
- Nicht zulässige Arten von Nutzungen bzw. baulichen Anlagen: Als nicht zulässige Arten von Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“, die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:

Siehe Eintragungen in der Planzeichnung. Innerhalb der mit Planeintrag „FD I“ versehenen überbaubaren Teilflächen ist abweichend von den generellen Festsetzungen für die Baugebiete maximal nur ein Vollgeschoß zulässig. Für die durch Planeintrag getroffenen zwingenden Höhenfestsetzungen (Firsthöhe FH) ist eine Toleranz von plus und minus 40 cm zulässig. Siehe auch untenstehende ergänzende Festsetzungen i.V.m. § 93 LBO (in den Bebauungsplan aufgenommene „Örtliche Bauvorschriften“, insbesondere auch die Festsetzung einer maximalen oberen Wandabschlusshöhe).

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass im Plangeltungsbereich die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für die Grundflächenzahl (GRZ) bis auf ein Maß von 0,6 und für die Geschoßflächenzahl (GFZ) bis auf ein Maß von 1,8 überschritten werden können (siehe auch Planzeichnung).

Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB:

Als abweichende Bauweise in den WA: gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass, wo dies Baulinien bestimmen, an seitliche und rückwärtige Grenzen herangebaut und heraufgebaut werden darf (Bauweise mit teilweise reduzierten Abstandsflächen und Grenzbebauungen). Siehe dazu auch die untenstehenden Festsetzungen gem. BauGB i.V.m. § 93 LBO und die Ausführungen zu den Lärmschutzwänden.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB:

Siehe Planzeichnung. Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann ausnahmsweise zugelassen werden. Von Balkonen, Loggien und verglasten Anbauten (Wintergärten) dürfen festgesetzte Baugrenzen auf maximal 60 % der Länge der jeweiligen Baugrenze um bis zu 2 m überschritten werden.

Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorkehrungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (hier: Lärmschutzwände): Die Lücken zwischen den entlang der Kellerstraße mit max. IV zulässigen Vollgeschossen festgesetzten Baufeldern sind, wo dies in der Planzeichnung durch die Festsetzung „Lärmschutzwand“ eingetragen ist, durch Massivmauern von mindestens 10 cm Stärke zu schließen. Diese Mauern sind bis zu den in der Planzeichnung (s. schematische Ansichtszeichnung) angegebenen NN-Höhen zu führen. Eine Höhentoleranz von plus und minus 15 cm ist zulässig. Die Höhenführung der Maueroberkante kann auch in einer größeren Anzahl von Abstufungen als in der Schemazeichnung im Plan ausgeführt werden. Selbstschließende Türen sind in diesen Mauern zulässig. Für baurechtlich notwendige Abstandsflächen dieser Mauern (Stütz- und Lärmschutzwände) auf festgesetzten Baulinien gilt das unter den Überschriften „Bauweise“ und „Örtliche Bauvorschriften“ festgesetzte (reduzierte Abstandsflächen) entsprechend. Wo Stütz- und Lärmschutzwände im Plan eingetragen sind, sind zugleich Baulinien für diese Mauern festgesetzt.

Pflanzfestsetzungen gem. § 9 Abs 1 Nr. 25 BauGB

Die in der Planzeichnung als neu anzupflanzend festgesetzten Bäume können auch um bis zu zwei Meter verschoben gegenüber dem angegebenen Standort gepflanzt werden. Anzupflanzen sind standortgerechte als Straßenbäume geeignete hochstämmige Laubbäume (Pflanzliste: z. B.: Ahornarten, Linden, Platanen, Eichen).

Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 7:

Siehe Planzeichnung

# Örtliche Bauvorschriften gem. § 93 Landesbauordnung (LBO) i.V.m. dem BauGB

- Innerhalb der festgesetzten Wohngebiete sind Satteldächer vorgeschrieben. Diese Festsetzung gilt nicht für Dachaufbauten, Garagendächer und Baufeldbereiche mit abweichenden Festsetzungen durch Planeintrag. Für die Parzelle 16/12 (Haus-Nr. 7) wird abweichend zur generellen Festsetzung bestimmt: Dachneigung und Firsthöhe eines eventuellen neuen Hauses sind an den bestehenden Altbau auf der Parzelle 16/13 (Kellerstraße Haus-Nr. 5) anzupassen.
- Dachaufbauten sind straßen- und gartenseitig jeweils nur auf bis zu 60 % Längenanteil der jeweiligen Gasamtdachlänge (von Ortgang zu Ortgang gemessen) zulässig. Dachaufbauten haben von den Giebelseiten einen Mindestabstand von 1,2 m einzuhalten.
- Gemäß § 93 Abs. 1 Nr. 4 LBO i.V.m. § 7 Abs. 4 LBO wird festgesetzt, dass Bauvorhaben im Bereich des Grenzverlaufs zwischen den Parzellen Gemarkung Sulzbach, Flur 8 Nr. 2/5 und Nr. 1/20 mit geringeren, als den in § 6 LBO vorgeschriebenen Abstandsmaßen zulässig sind. Und zwar reduziert auf den durch Baulinien zwingend festgesetzten Abstand zwischen Gebäuden sowie Stütz- und Lärmschutzmauern einerseits und dem Grenzverlauf zwischen den Parzellen 2/5 und 1/20 andererseits. Aufgrund des schrägen Grenzverlaufes ergeben sich ein **Mindestgrenzabstand** (s. untenstehende Skizze M 1:250) von 67 cm für die Stütz- und Lärmschutzwand im südlichen Grenzbereich sowie Grenzabstände zwischen 78 cm und 1,83 m für den dort festgesetzten Hauptbaukörper (im Plan als Haus-Nr. 19 gekennzeichnet). Die in Planzeichnung, Schemaansicht und untenstehende Skizze eingetragenen maximalen oberen Wandabschlusshöhen sind einzuhalten. Zu den NN-Höhen sind als zusätzliche Bezugspunkte die Höhen von zwei relevanten Grenzpunkten angegeben. Aus der Differenz zwischen dem südlichen Grenzpunkt (236,13 über NN) und der maximal zulässigen Wandabschlusshöhe (250,20 über NN, gemessen an der Schnittkante der Wandaußenfläche mit der Außenseite der Dachhaut) ergibt sich ein Maß von maximal 14,07 Metern als optisch wirksame Wandhöhe.

# Planzeichererläuterung



## Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

GA Fläche für Garagen und Stellplätze (§ 9 I Nr. 4 BauGB)

Öffentliche Grünfläche „Verkehrsbegleitgrün“ (§ 9 I Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche „Gemeindestraße“ (§ 9 I Nr. 11 BauGB)

P Öffentliche Verkehrsfläche „Parkplatz“ (§ 9 I Nr. 11 BauGB)

Baulinie (§ 9 I Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 9 I Nr. 2 BauGB)

Lärmschutzwände und Stützwände, zugleich Baulinie für diese Wände (§ 9 I Nr. 2 und Nr. 24 BauGB)

WH maximale Höhe oberer Wandabschluss (= Schnittlinie der Wandaußenfläche mit der Außenseite der Dachhaut) in Meter

FH Firsthöhe über NN in Meter (§ 9 I Nr. 1 BauGB) zwingend

Maßangaben in Meter

Hauptfirstrichtung

Neu anzupflanzende Bäume (§ 9 I Nr. 25 BauGB)

Plangeltungsbereich (§ 9 VII BauGB)

Einfahrtsbereich (§ 9 I Nrn. 4 und 11 BauGB)

Grundstückseinfahrt und –ausfahrt (§ 9 I Nrn. 4 und 11 BauGB)

GRZ Grundflächenzahl (§ 9 I Nr. 1 BauGB)

GFZ Geschoßflächenzahl (§ 9 I Nr. 1 BauGB)

IV Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze (§ 9 I Nr. 1 BauGB)

SD Satteldach

FD Flachdach

40° vorgeschriebene Dachneigung

(20) Hausnummern (nur unverbindlicher Vorschlag zur Information)

MH zwingende Höhe von Lärmschutzwänden über NN in Meter