PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB)v.27.08.1997,DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) v. 23.01.1990 UND DER PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)v.18.12.1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§9 Abs.1 Nr 1 BAUGB

1.1 **WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET §4 BAUNVO

1.1.1 Zulässig sind Wohngebäude,die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Anlagen für soziale Zwecke und nicht störende Handwerksbetriebe.

1.1.2 Schank-und Speisewirtschaften,sowie Anlagen für kirchliche,kulturelle,gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nicht zugelassen (§1 Abs. 5 BAUNVO)

1.1.3 Die im WA-Gebiet nach §4 Abs.3 BAUNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.(§1 Abs 6 Nr 1 BAUNVO)

1.1.4 **TWE , SWE , GWE NWE** Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Gebäudeeinheit gemäß zeichnerischer Festsetzungsfarbe(wird jedes Doppelhaus freigesamt als Gebäudeeinheit gewertet. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BAUGB)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG,HÖHENLAGE,HÖHE BAULICHER ANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BAUGB,§§ 16,17 und 18 BAUNVO

2.1 Hitteriage (§9 Abs.2 BAUGB)

2.1.1 Die max. Erdgeschossfußbodenhöhe über NN wird bezogen auf die jeweilige Achsmitte der Strasse in Grundstücksmitte wie folgt begrenzt:

talseite der Strasse ab	0,50 m
bergseite der Straßen auf	1,00 m

2.2 Höhe baulicher Anlagen
(§16 Abs.2 Nr 4 BAUNVO)

2.2.1 Die max. zulässige Traufhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut wird auf 6,00 m, die max zulässige Firsthöhe bzw zur Oberkante des Firstzeiges auf 11,50 m und die max. Fußbodenhöhe auf 10,50 m begrenzt, sofern keine höheren oder geringeren Werte zeichnerisch festgesetzt sind Zur Sicherstellung einer einheitlichen Bebauung wurden in den Bereichen der Mehrfamilienhäuser (6-16 WE auch Mindesthöhen festgesetzt.

2.2.2 **TWmin= 6,00m/ 11,50m** Mindest Traufhöhe

2.2.3 **FHmin= 12,00m/ 16,00m** Mindest Firsthöhe

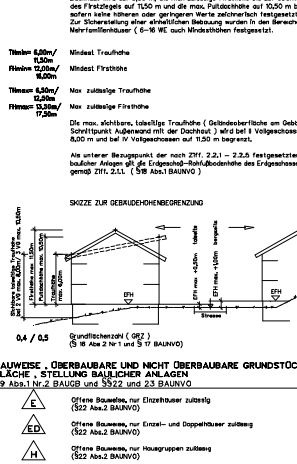
2.2.4 **TWmax= 6,50m/ 12,00m** Max zulässige Traufhöhe

2.2.5 **FHmax= 13,50m/ 17,50m** Max zulässige Firsthöhe

2.2.6 Die max. sichtbare, talseitige Traufhöhe (Geländeoberfläche am Gebäude bis Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut) wird bei II Vollgeschossen auf 8,00 m und bei IV Vollgeschossen auf 11,50 m begrenzt.

2.2.7 Als unterer Bezugspunkt der nach ZTF. 2.2.1 – 2.2.5 festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe des Erdgeschosses (EFH) gemäß ZTF. 2.1.1. (§18 Abs.1 BAUNVO)

SKIZZE ZUR GEBÄUDEHÖHENBEGRENZUNG


Strasse
EFH
EFH max. +0,50m talseite
EFH max. +1,00m bergseite
Strasse
EFH
Strasse
Strasse
Strasse