

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG)
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)
 - 1.1.1 Besonderes Wohngebiet - WB (§ 4a BauNVO)
Ausnahmen nach § 4a, Abs. 3, Ziff. 1 - 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zugelassen.
Oberhalb des EG sind nur Wohnungen zugelassen.
 - 1.1.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)
Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb von Baugrenzen, auf den dafür festgesetzten Flächen und in den dafür vorgesehenen Ebenen zulässig.
 - 1.1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen nach § 14, Abs. 1 und 2 BauNVO sind als Ausnahme zugelassen.
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21a BauNVO)
 - 1.2.1 Maximale Nutzung im WB-Gebiet (§ 17, Abs. 7 BauNVO)
Die im Bebauungsplan festgesetzte Geschößflächenzahl (1,6) darf auf den Flurstücken 2388, 2396, 2397 und 2397/2 unter Einhaltung der Baugrenzen, Bautiefen und Höhenbestimmungen (siehe Schnitte) überschritten werden.
 - 1.3 Baugrenzen (§ 23, Abs. 3 BauNVO)
Überschreitungen der Baugrenzen in geringem Umfang - maximal auf 1/3 der Gebäudebreite oder -tiefe sind für untergeordnete Gebäudeteile (Vorbauten, Balkone, Erker u.ä.) als Ausnahme zugelassen. Die Vorbauten dürfen in Straßen ohne Vorgärten höchstens 80 cm, in Straßen mit Vorgärten maximal 1,20 m ausladen.
 - 1.4 Verkehrsflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BBauG)
Die schraffierten Verkehrsflächen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für Fußgänger mit Fahrverkehr und ruhendem Verkehr festgesetzt.
Die Maßangaben innerhalb der öffentlichen Straßen und Wege sind ca.-Maße. Wegeflächen innerhalb öffentlicher Grünflächen sind verschiebbar. Straßenmarkierungen (z.B. Fahrleistungsangaben, Fahrstreifenabgrenzungen) sind nachrichtlich eingetragen.
2. Örtliche Bauvorschriften (§ 9, Abs. 2 BBauG, § 111 LBO)
 - 2.1 Gebäudehöhen
Die Gebäudehöhen sind durch vertikale Baugrenzen bestimmt (s. Schnitte).
 - 2.2 Dachaufbauten
Dachaufbauten sind nur als Ausnahme zugelassen.
 - 2.3 Einfriedigungen
Einfriedigungen sind nur als Ausnahme zugelassen.
 - 2.4 Decken über Tiefgaragen
Tiefgaragendecken außerhalb von Gebäuden sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.
 3. Hinweise
 - 3.1 Freiflächen
Mit jedem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan, aus dem Art, Umfang und Größe der vorgesehenen Bepflanzung und Modellierung zu ersehen ist, einzureichen.

Städtebauliche Grundwerte und Kennzahlen

1 Flächengliederung u. Vergleichswerte

Nr	Flächenart	Hektar	% Brutto- bauland	qm/EW	EW/ha	WE/ha	Bemerkungen
1.1	Plangebiet	2,13					
	Landwirtschaft, Forst, Wasser	0,04					Gewerbekanal
1.2	Besiedelte Fläche	2,09					
	Äußere Verkehrserschließung						
	Überörtliches Grün	0,68					Quartierspark
	Sonstige überörtl. Flächen	(0,49)					untere Ebene TGa
1.3	Bruttobauland	1,42					
	Innere Verkehrserschließung	0,72					
	Örtliches Grün						
	Sonstige örtliche Flächen						
1.4	Bauland	0,70					
	Gemeinbedarf Sondergebiete						
1.5	Nettobauland						
	Anteilige Nichtwohnbauflächen						
1.6	Nettowohnbauland						

2 Maximale Bebauungsmöglichkeiten

Flächen in qm

Nr.	Gebiet	Gesamtfläche	Anteilige Grundstücksfläche		überbaubare Fläche	Bruttogeschossfläche			GRZ	GFZ
			Wohnbau	sonst. Nutzung		insgesamt	Wohnbau	sonst. Nutzg.		
2.11	Gemein- bedarf									
2.12	SO									
2.1	Summe1									
2.21	GI									
2.22	GE									
2.23	MK									
2.24	MI									
2.25	WA									
2.26	WB	7,000	7,000		4,200	11,200	10,000	1,200	0,6	1,6
2.2	Summe2									
2	Summe 1+2									

3 Sonstige Daten

3.1	Einwohner (EW)		3.5	Private Stellplätze	ca.60 in TGa
3.2	Wohnheiten (WE)		3.6	Öffentliche Parkstände	ca.140 in TGa
3.3	Einwohner je WE			evtl. " "	
3.4	Bruttogeschossfläche je EW			Wohnstraße	ca.60