

## Bebauungsplan „In der Hub“

### Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BBauG

#### 1. Art der baulichen Nutzung

- a) Allgemeines Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.  
Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für Bewohner des Gebiets dienen, sowie des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.
- b) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben die das Wohnen nicht wesentlich stören.

#### 2. Bauweise

Der Bebauungsplan sieht die offene Bauweise vor, entsprechend den Vorschriften der Landesbauordnung.

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung werden die Werte des § 17 Baunutzungsverordnung als Höchstwerte im Rahmen der überbaubaren Flächen und der LBauO festgesetzt.

#### 3. Garagen, Nebengebäude und -anlagen

Die Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können, innerhalb der überbaubaren Flächen im Abstand von 5,00 m der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

#### 4. Stellplätze und Stellflächen

Bei den Bauvorhaben sind die erforderlichen Stellplätze zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage als private Stellflächen anzulegen.

#### 5. Einfriedungen

In Gebieten mit offener Bauweise darf in Höhe der seitlichen Einfriedungen das Maß von 1,20 m, die Gesamthöhe der Einfriedungen an der vorderen Seite das Maß von 1,00 m, das Maß der hinteren Einfriedungen von 1,20 m und bei Natureinzäunungen (Hecken u. dergl.) das Maß von 1,80 m nicht überschreiten.

## 6. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschossbodenhöhe der baulichen Anlagen wird bei eingeschossiger Bauweise auf höchstens 1,18 m, bei zweigeschossiger Bauweise auf höchstens 0,50 m über Fertigdecke und der anbaufähigen Verkehrsflächen festgesetzt. Das Maß ist in der Mitte der Baugrundstücksbreite zu nehmen.

## 7. Sichtflächen

Die Sichtwinkel sind von jeder Anpflanzung und Einfriedung von max. 0,80 m hoch freizuhalten (v. d. Bebauung freizuhaltende Grundstücksteile).

## 8. Dachneigung und Firstrichtung

- 8.1 Es sind nur geneigte Dächer mit Ausnahme von Sheddächern zulässig.
- 8.2 Zusammengefasste Garagen sind mit einer einheitlichen Überdachung auszubilden.
- 8.3 Die Dachneigungen werden für eingeschossige Bauten auf 22° - 38 ° und für zweigeschossige Bauten auf 22 ° - 30 ° festgesetzt.
- 8.4 Bei zweigeschossiger Bauweise sind Dachaufbauten unzulässig (Gauben).

## 9. Kniestöcke

- 9.1 Kniestöcke sind bei eingeschossiger Bauweise von Oberkante Erdgeschossdecke 0,75 m zulässig.
- 9.2 Bei Ausnutzung der angegebenen Höchstgrenze von zwei Vollgeschossen sind Kniestöcke nicht zulässig.