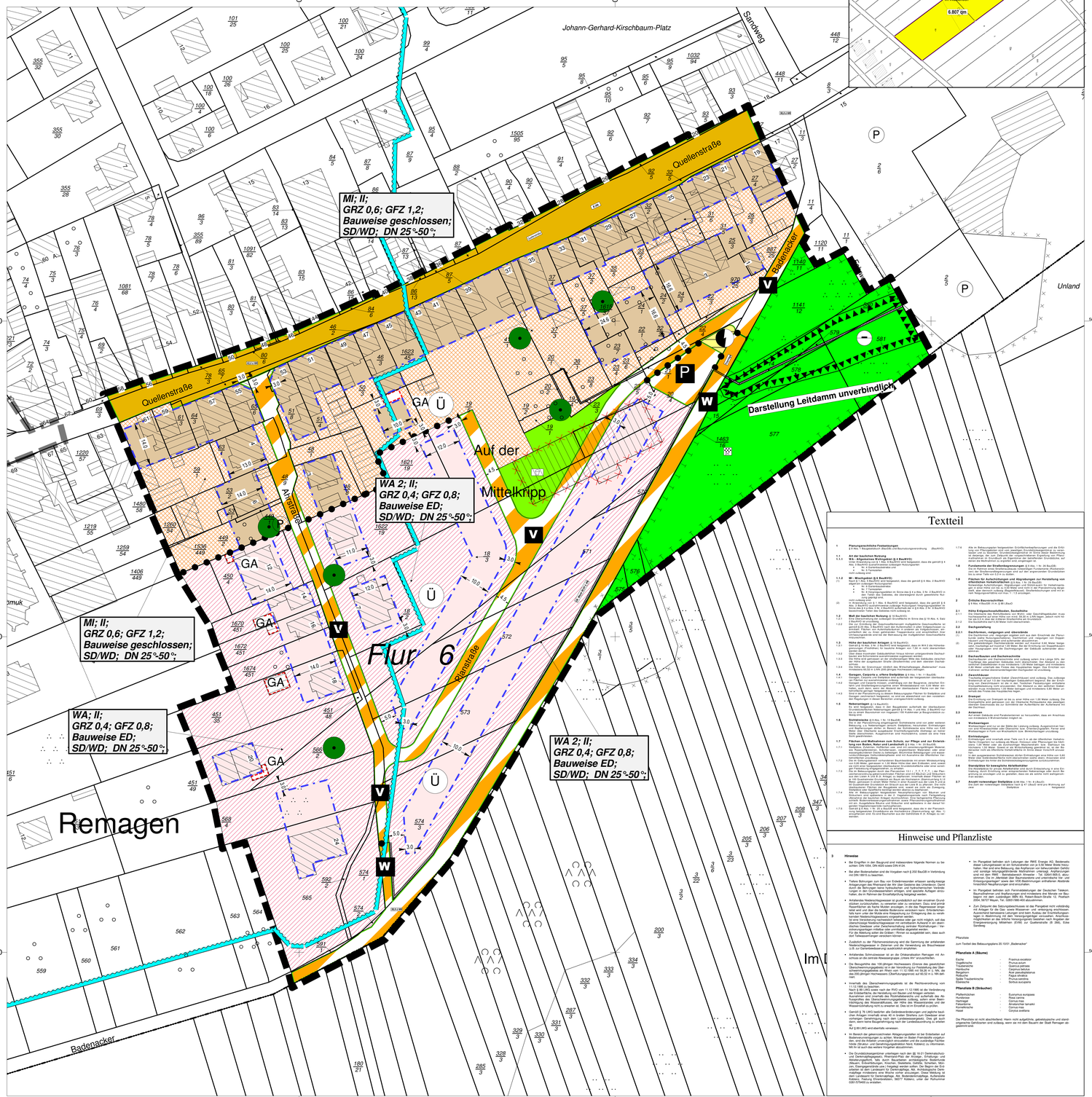
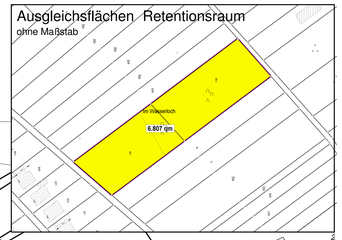
Bebauungsplan 20.10/01 "Badenacker"





Textteil

1 **Planungsrechtliche Festsetzungen**
§ 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1.1 **Art der baulichen Nutzung**
1.1.1 **WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**
(1) WA1 und WA2 sind nach der Art der baulichen Nutzung (BauNVO) dass die gem.§9 § 4 Abs. 2 BauNVO zugelassenen zulässigen Nutzungsarten
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes mit nicht störenden Handwerksbetrieben dienenden Läden und
3. Tankstellen
nicht zulässig sind.

1.1.2 **MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**
Nach § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem§9 § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungsarten
1. Vergnügungsstätten
2. die Tankstellen
3. die Gartenbaubetriebe
4. die Anlagen für sportliche Zwecke
5. die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Nutzungen
nicht zulässig sind.
(2) Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind festgesetzt, dass die gem§9 § 6 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen
1. die Gartenbaubetriebe
2. die Tankstellen
nicht zulässig sind.

1.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 16 BauNVO)
1.2.1 **Höhe der baulichen Anlagen** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die Höhe der baulichen Anlagen ist mit mindestens einer Gesamthöhe von gem§9 § 16 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Gesamthöhe ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und der Oberkante der baulichen Anlage. Die untere Bezugshöhe ist die Bezugshöhe für die Gebäudehöhen.

1.2.2 **Höhe der baulichen Anlagen** (§ 16 BauNVO)
Die Höhe der baulichen Anlagen ist mit mindestens einer Gesamthöhe von 9 M Z die Hinterkante gemessen (Firstmitte) für geneigte Anlagen von 7,50 m nach oberkante Gelände festgesetzt.
Bei geneigten Dächern Gebäudehöhen hinaus können untergeordnete Bauteile, die technisch bedingt, zulässig sind.
Die Höhe wird gemessen an der straßenseitigen Mitte des Gebäudes zwischen der Höhe der ausgebauten Straße (Straßenmitte) und dem oberen Dachrand.

1.3 **Bauweise** (§ 22 BauNVO)
1.3.4 Die Bauweise ist als offene Bauweise, Bauweise „Badenacker" festgesetzt.

1.4 **Garagen, Carports u. offene Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
1.4.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
1.4.2 Garagen und Carports müssen, unabhängig von der Baugrenze, versetzt Einfahrten müssen mindestens 5,00 Meter lang sein und dürfen nicht, auch nicht teilweise, auch dann, wenn der Abstand der überbauten Fläche nicht von der Straßenbegrenzungslinie gemessen wird.
Bei Grundstücken, die an zwei Straßenbegrenzungslinien grenzen, ist die Garage oder Carport an der Straßenbegrenzungslinie zu errichten, an der der Abstand der Garage oder Carport von der Straßenbegrenzungslinie 5,00 Meter beträgt.

1.5 **Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)
1.5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig (gem§9 § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO) Ausnahmen zu einem Baumuster von Hagebuch / Ulmen oder Eichen.

1.6 **Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die in der Planzeichnung eingetragenen Stellplätze sind nur jeweils innerhalb der Grenzen der Baugrundstücke zulässig. Ausgenommen sind Stellplätzen gleich im Bereich der Schnittmenge zwischen WA1 und WA2 sind Stellplätze zulässig. Die Stellplätze sind mit Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdichten Materialien oder einer Bepflanzung zu versehen.

1.7 **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
1.7.1 Die Grünflächen sind mit Ausnahme der Wege und Spielplätze als Rasenflächen, Schotterrasen, wasserdichten Materialien oder einer Bepflanzung zu versehen. Die Bepflanzung ist mit Sträuchern und Bäumen heimischer Arten und Sträuchern zu bepflanzen.
1.7.2 Die in Gebäudegrundriss vorhandenen Baumbestände mit einem Wurzelraum von 3,60 Meter, gemessen in 1,00 Meter Höhe über dem Erdboden, sind, soweit sie nicht aus anderen Gründen entfernt werden müssen, in die Bepflanzung der Pflanzbindungsgebiete zu einbinden.
1.7.3 Die Pflanzbindungsgebiete, die mit A1 / A2 / A3 / A4 / A5 / A6 / A7 / A8 / A9 / A10 / A11 / A12 / A13 / A14 / A15 / A16 / A17 / A18 / A19 / A20 /