

### I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

WR	Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

0,4	Grundflächenzahl (§§ 16 Abs. 2, 19 BauNVO)
W <sub>min</sub>	Wandhöhe als Mindestmaß
W <sub>max</sub>	Wandhöhe als Höchstmaß
G <sub>max</sub>	Gebäudehöhe als Höchstmaß
II+SG	Zahl der Vollgeschosse + zwingend + Staffgeschoss (§§ 10 Abs. 2, 20 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse - zwingend (§§ 10 Abs. 4, 20 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß (§§ 16 Abs. 4, 20 BauNVO)

**BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

o	offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
a	abwedgebauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
1	nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
2	nur Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

**BAUGRENZE MIT DARSTELLUNG DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)**

**BAULINIE MIT DARSTELLUNG DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE (§ 23 Abs. 1 und 2 BauNVO)**

**FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

**EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN:**

Kindertagesstätte
-------------------

**VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Strassenverkehrsflächen mit Gehwegen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung Verkehrsbenützer Bereich
Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche
Zweckbestimmung Fuss- und Radweg
Zweckbestimmung Bushaltestelle
Ein- und Ausfahrt Tiefgaragen, private Stellplätze / Garagen
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Strassenbegrenzungslinie
Verkehrsrin

### FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG, EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSIEFERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER, SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

WR	Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

0,4	Grundflächenzahl (§§ 16 Abs. 2, 19 BauNVO)
W <sub>min</sub>	Wandhöhe als Mindestmaß
W <sub>max</sub>	Wandhöhe als Höchstmaß
G <sub>max</sub>	Gebäudehöhe als Höchstmaß
II+SG	Zahl der Vollgeschosse + zwingend + Staffgeschoss (§§ 10 Abs. 2, 20 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse - zwingend (§§ 10 Abs. 4, 20 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß (§§ 16 Abs. 4, 20 BauNVO)

**BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

o	offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
a	abwedgebauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
1	nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
2	nur Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

**BAUGRENZE MIT DARSTELLUNG DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)**

**BAULINIE MIT DARSTELLUNG DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE (§ 23 Abs. 1 und 2 BauNVO)**

**FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

**EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN:**

Kindertagesstätte
-------------------

**VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Strassenverkehrsflächen mit Gehwegen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung Verkehrsbenützer Bereich
Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche
Zweckbestimmung Fuss- und Radweg
Zweckbestimmung Bushaltestelle
Ein- und Ausfahrt Tiefgaragen, private Stellplätze / Garagen
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Strassenbegrenzungslinie
Verkehrsrin

**FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG, EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSIEFERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER, SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)**

WR	Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

0,4	Grundflächenzahl (§§ 16 Abs. 2, 19 BauNVO)
W <sub>min</sub>	Wandhöhe als Mindestmaß
W <sub>max</sub>	Wandhöhe als Höchstmaß
G <sub>max</sub>	Gebäudehöhe als Höchstmaß
II+SG	Zahl der Vollgeschosse + zwingend + Staffgeschoss (§§ 10 Abs. 2, 20 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse - zwingend (§§ 10 Abs. 4, 20 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß (§§ 16 Abs. 4, 20 BauNVO)

**BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

o	offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
a	abwedgebauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
1	nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
2	nur Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

**BAUGRENZE MIT DARSTELLUNG DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)**

**BAULINIE MIT DARSTELLUNG DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE (§ 23 Abs. 1 und 2 BauNVO)**

**FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

**EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN:**

Kindertagesstätte
-------------------

**VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Strassenverkehrsflächen mit Gehwegen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung Verkehrsbenützer Bereich
Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche
Zweckbestimmung Fuss- und Radweg
Zweckbestimmung Bushaltestelle
Ein- und Ausfahrt Tiefgaragen, private Stellplätze / Garagen
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Strassenbegrenzungslinie
Verkehrsrin

**FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG, EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSIEFERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER, SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)**

WR	Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

0,4	Grundflächenzahl (§§ 16 Abs. 2, 19 BauNVO)
W <sub>min</sub>	Wandhöhe als Mindestmaß
W <sub>max</sub>	Wandhöhe als Höchstmaß
G <sub>max</sub>	Gebäudehöhe als Höchstmaß
II+SG	Zahl der Vollgeschosse + zwingend + Staffgeschoss (§§ 10 Abs. 2, 20 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse - zwingend (§§ 10 Abs. 4, 20 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß (§§ 16 Abs. 4, 20 BauNVO)

**BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

o	offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
a	abwedgebauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
1	nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
2	nur Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

**BAUGRENZE MIT DARSTELLUNG DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)**

**BAULINIE MIT DARSTELLUNG DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE (§ 23 Abs. 1 und 2 BauNVO)**

**FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

**EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN:**

Kindertagesstätte
-------------------

**VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Strassenverkehrsflächen mit Gehwegen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung Verkehrsbenützer Bereich
Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche
Zweckbestimmung Fuss- und Radweg
Zweckbestimmung Bushaltestelle
Ein- und Ausfahrt Tiefgaragen, private Stellplätze / Garagen
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Strassenbegrenzungslinie
Verkehrsrin

**FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG, EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSIEFERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER, SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)**

WR	Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

0,4	Grundflächenzahl (§§ 16 Abs. 2, 19 BauNVO)
W <sub>min</sub>	Wandhöhe als Mindestmaß
W <sub>max</sub>	Wandhöhe als Höchstmaß
G <sub>max</sub>	Gebäudehöhe als Höchstmaß
II+SG	Zahl der Vollgeschosse + zwingend + Staffgeschoss (§§ 10 Abs. 2, 20 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse - zwingend (§§ 10 Abs. 4, 20 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß (§§ 16 Abs. 4, 20 BauNVO)

**BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

o	offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
a	abwedgebauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
1	nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
2	nur Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

**BAUGRENZE MIT DARSTELLUNG DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)**

**BAULINIE MIT DARSTELLUNG DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE (§ 23 Abs. 1 und 2 BauNVO)**

**FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

**EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN:**

Kindertagesstätte
-------------------

**VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Strassenverkehrsflächen mit Gehwegen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung Verkehrsbenützer Bereich
Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche
Zweckbestimmung Fuss- und Radweg
Zweckbestimmung Bushaltestelle
Ein- und Ausfahrt Tiefgaragen, private Stellplätze / Garagen
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Strassenbegrenzungslinie
Verkehrsrin

**FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG, EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSIEFERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER, SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)**

WR	Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

0,4	Grundflächenzahl (§§ 16 Abs. 2, 19 BauNVO)
W <sub>min</sub>	Wandhöhe als Mindestmaß
W <sub>max</sub>	Wandhöhe als Höchstmaß
G <sub>max</sub>	Gebäudehöhe als Höchstmaß
II+SG	Zahl der Vollgeschosse + zwingend + Staffgeschoss (§§ 10 Abs. 2, 20 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse - zwingend (§§ 10 Abs. 4, 20 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß (§§ 16 Abs. 4, 20 BauNVO)

**BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

o	offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
a	abwedgebauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
1	nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
2	nur Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

**BAUGRENZE MIT DARSTELLUNG DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)**

**BAULINIE MIT DARSTELLUNG DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE (§ 23 Abs. 1 und 2 BauNVO)**

**FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

**EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN:**

Kindertagesstätte
-------------------

**VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Strassenverkehrsflächen mit Gehwegen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung Verkehrsbenützer Bereich
Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche
Zweckbestimmung Fuss- und Radweg
Zweckbestimmung Bushaltestelle
Ein- und Ausfahrt Tiefgaragen, private Stellplätze / Garagen
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Strassenbegrenzungslinie
Verkehrsrin

**FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG, EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSIEFERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER, SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)**

WR	Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

0,4	Grundflächenzahl (§§ 16 Abs. 2, 19 BauNVO)
W <sub>min</sub>	Wandhöhe als Mindestmaß
W <sub>max</sub>	Wandhöhe als Höchstmaß
G <sub>max</sub>	Gebäudehöhe als Höchstmaß
II+SG	Zahl der Vollgeschosse + zwingend + Staffgeschoss (§§ 10 Abs. 2, 20 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse - zwingend (§§ 10 Abs. 4, 20 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß (§§ 16 Abs. 4, 20 BauNVO)

**BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

o	offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
a	abwedgebauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
1	nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
2	nur Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

**BAUGRENZE MIT DARSTELLUNG DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)**

**BAULINIE MIT DARSTELLUNG DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE (§ 23 Abs. 1 und 2 BauNVO)**

**FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

**EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN:**

Kindertagesstätte
-------------------

**VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Strassenverkehrsflächen mit Gehwegen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung Verkehrsbenützer Bereich
Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche
Zweckbestimmung Fuss- und Radweg
Zweckbestimmung Bushaltestelle
Ein- und Ausfahrt Tiefgaragen, private Stellplätze / Garagen
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Strassenbegrenzungslinie
Verkehrsrin

**FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG, EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSIEFERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER, SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)**

WR	Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

0,4	Grundflächenzahl (§§ 16 Abs. 2, 19 BauNVO)
W <sub>min</sub>	Wandhöhe als Mindestmaß
W <sub>max</sub>	Wandhöhe als Höchstmaß
G <sub>max</sub>	Gebäudehöhe als Höchstmaß
II+SG	Zahl der Vollgeschosse + zwingend + Staffgeschoss (§§ 10 Abs. 2, 20 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse - zwingend (§§ 10 Abs. 4, 20 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß (§§ 16 Abs. 4, 20 BauNVO)

**BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

o	offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
a	abwedgebauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
1	nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
2	nur Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

**BAUGRENZE MIT DARSTELLUNG DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)**

**BAULINIE MIT DARSTELLUNG DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE (§ 23 Abs. 1 und 2 BauNVO)**

**FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

**EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN:**

Kindertagesstätte
-------------------

**VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Strassenverkehrsflächen mit Gehwegen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung Verkehrsbenützer Bereich
Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche
Zweckbestimmung Fuss- und Radweg
Zweckbestimmung Bushaltestelle
Ein- und Ausfahrt Tiefgaragen, private Stellplätze / Garagen
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Strassenbegrenzungslinie
Verkehrsrin

### II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 WR = Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- Zulässig sind:
- Wohngebäude
- Ausnahmsweise zulässig sind (§ 31 Abs. 1 BauGB):
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
  - Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.2 WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
- Zulässig sind:
- Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Ausnahmsweise zulässig sind (§ 31 Abs. 1 BauGB):
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.
- Nicht zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 2.1 Terrassen, Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind in allen Gebieten bei der Ermittlung der Regel-GRZ nicht anzurechnen. Sie sind auf die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ anzurechnen. In den Baugebieten A, B, B1, B2, C, C1, und G ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die vorgenannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig. In den Baugebieten D, D1, E, E1 und F ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die vorgenannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,5 zulässig.
- 2.2 Der unter Bezugspunkt 0,0 m für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird wie folgt festgesetzt:
- Für Grundstücke, die sich unterhalb des Höhenniveaus der angrenzenden Erschließungsstraße befinden und die gemäß baurechtlicher Festsetzung Nr. 2,3 auf das Höhenniveau der Erschließungsstraße anzuschließen sind, gilt die Oberkante Fertigbauwerk der angrenzenden Erschließungsstraße als unterer Bezugspunkt; gilt, ist die Wandhöhe in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite zu messen.
  - Für Grundstücke, die sich oberhalb des Höhenniveaus der angrenzenden Erschließungsstraße befinden, gilt die natürliche, an das Gebäude angrenzende Geländeoberfläche, zu messen in Gebäudemasse.
- 2.3 Die Wandhöhe wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt nach Festsetzung Nr. 2,2 und der Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (bei Flachdächern incl. Attika). Soweit die Höhe der Erschließungsstraße als unterer Bezugspunkt gilt, ist die Wandhöhe in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite zu messen.
- 2.4 Die Gebäudehöhe wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt nach Festsetzung Nr. 2,2 und der Oberkante des Daches.
- 2.5 Der Grundstücksfläche i.S. des § 19 Abs. 3 BauNVO sind die Flächenanteile von außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.
- 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- 3.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte abwedgebauweise a (§ 22 Abs. 4 BauNVO) wird wie folgt definiert: Die Hauptgebäude müssen bis auf das ostlich gelegene Hauptgebäude der Bauweise auf der östlichen Grundstücksgerade errichtet werden. Die Gebäude einer Bauweise sind durch in gleichem Rhythmus darzustellende Garagen aneinander zu bauen. Entsprechend der in der Planzeichnung getroffenen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sind hierbei auch Gebäudezeilen mit über 60 m Länge zulässig.
- 3.2 Die straßenseitigen Außenwände der Gebäude sind auf oder parallel zu den festgesetzten Baugrenzen zu errichten. Verläuft die festgesetzte Baugrenze nicht parallel, so sind Abweichungen der festgesetzten Richtung der Gebäudeaußenwände um bis zu +/- 5 % zulässig. Untergeschoßbauten wie Treppenhäuser, Balkone etc. können ausnahmsweise hiervon abweichen (§ 31 Abs. 1 BauGB).
- 3.3 Die in Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen dürfen durch Anlagen zur passiven Nutzung der Sonnenenergie/Wintergärten um bis zu max. 1,5 m und bis zu max. 30 m unbauten Raum überschritten werden.
- 3.4 Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO i.V. § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die festgesetzten Baugrenzen in den Nutzungsschablonen C und C1 gekennzeichneten Baugebieten ausnahmsweise durch eingeschossige Anbauten (Keller-Erkerbauten) bis zu einer Tiefe von 2,5 m überschritten werden dürfen (§ 31 Abs. 1 BauGB).
- 4. Mindestmaße für die Breite der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
- Für die im Bebauungsplan festgesetzten Hausgruppen wird die Mindestbreite der Grundstücke (Buchgrundstücke) mit 6,0 m festgesetzt.

### 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen in Verbindung mit Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

- 5.1 Untergeordnete Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf den Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze für Müllbehälter. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur bis zu einem unbauten Raum von max. 20 cm (Summe aller Nebenanlagen außer Garagen und Carports) je Baugrundstück zulässig.
- 5.2 Stellplätze, Garagen und Carports sind darüber hinaus in allen Baugebieten sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis zu Tiefe der jeweils auf dem Grundstück ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5 m Tiefe zur öffentlichen Verkehrsfläche hin freizuhalten.
- 5.3 Die Errichtung freistehender Doppel- oder Mehrstoch-Parkanlagen ist nicht zulässig.

### 6. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Gemeinbedarfsfläche ist die Errichtung einer Kindertagesstätte zulässig. Auf der Fläche ist weiterhin die Errichtung eines Blockheizkraftwerks der Stadtwerte Trier zur Nahwärmsversorgung des Plangebiets zulässig.

### 7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- Die maximal zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird in der Planzeichnung durch Eintrag in die jeweiligen Nutzungsschablonen verbindlich vorgegeben.

### 8. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

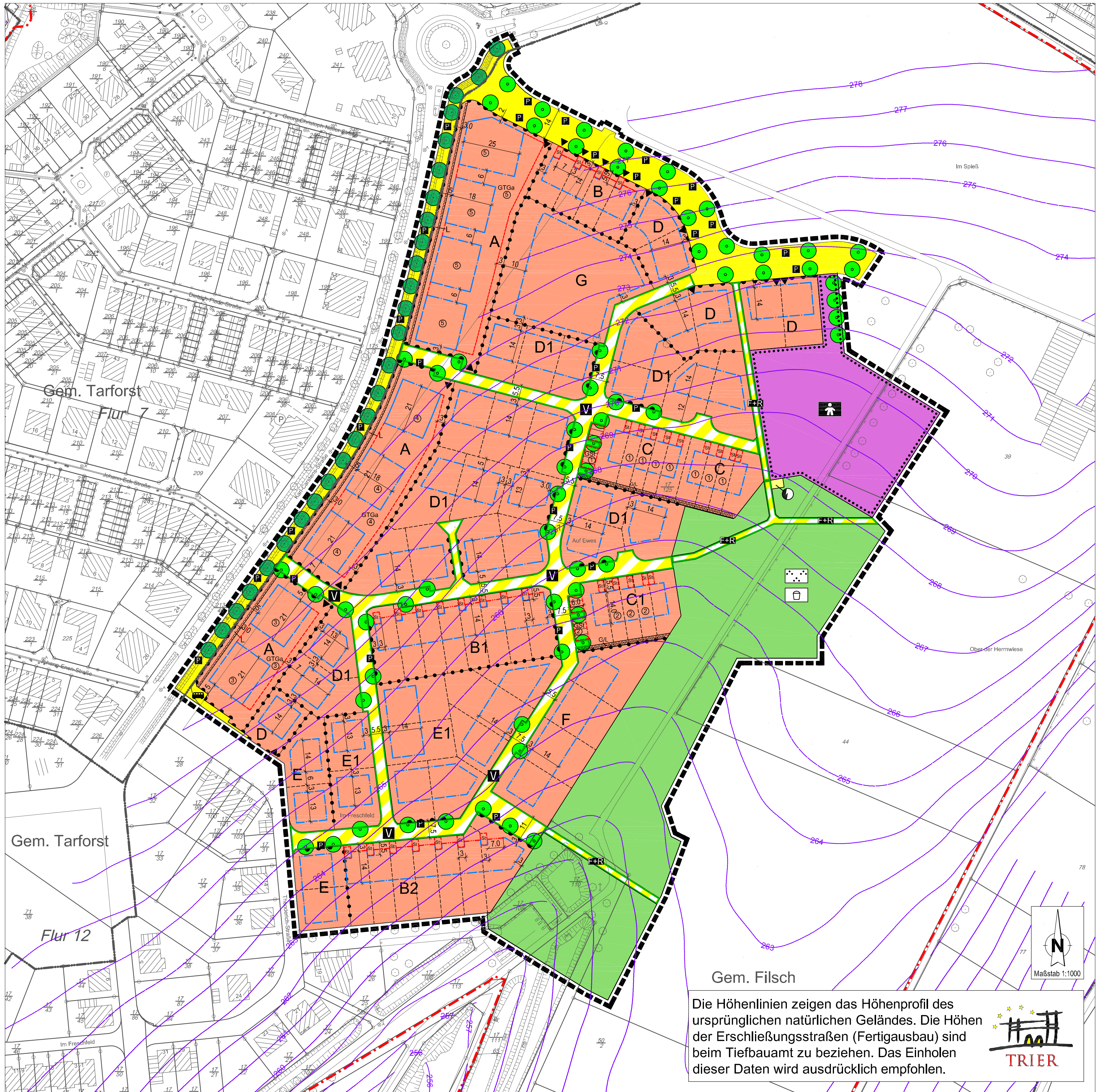
- 8.1 Entlang der in der Planzeichnung zeichnerisch vorgegebenen Grundstücksgrenzen ist die Anlage von Ein- und Ausfahrten zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.
- 8.2 Im öffentlichen Straßenraum sind über die im Plan mit P gekennzeichneten Bereiche hinaus die Anordnung von Parkplätzen zulässig.
- 8.3 Die Breite der privaten Grundstückszufahrten in den Bereichen B bis F wird auf 5 m pro Grundstück beschränkt.

### 9. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

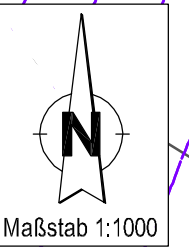
- 9.1 Die öffentlichen Grünflächen (Parkanlage/Spielplätze) sind als offene Parklandschaft mit Bäumen und Sträuchern zu gliedern und in extensiver Weise zu unterhalten. Sie dienen neben der Erholung und dem Kindespiel auch der Rückhaltung von Niederschlagswasser (vgl. Arbeitsblatt DWA-A 138 NEU "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser") in landschaftlich gestalteten, begrünten, hohen Erdmuren und flachen Aufbaubereichen.
- 9.2 Die Herstellung von Fuß- und Radwegen und Spielflächen mit diesen dienenden Einrichtungen sowie die Herstellung der den Müden dienenden baulichen Anlagen ist innerhalb der öffentlichen Grünflächen zulässig.
- 9.3 Die Signatur "Kinderspielplatz" kennzeichnet darüber hinaus den Standort für einen intensiv mit Spiegelstein ausgestatteten Bereich der öffentlichen Grünfläche.

### 10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 a BauGB)

- 10.1 Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzuräumen und mit Pflanzgruben zu gliedern. Es ist mindestens ein mittelgroßer Laubbaum-Hochstamm, Mindeststärke (Umfang) 14/16, Mindestdurchmesser der Krone 8 m (ausgerechnet), je 4 Stellplätze zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang/ke



Gem. Filsch



Die Höhenlinien zeigen das Höhenprofil des ursprünglichen natürlichen Geländes. Die Höhen der Erschließungsstraßen (Fertigausbau) sind beim Tiefbauamt zu beziehen. Das Einholen dieser Daten wird ausdrücklich empfohlen.

