# Bebauungsplan Sp 6, Änderung 5

**- Textteil -**

**1. WA = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO**

**2. MI = Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.**

**3. MK = Kerngebiet nach § 7 BauNVO**

**3.1 Oberhalb des Erdgeschosses sind gemäß § 7 Abs. 2 Ziff. 7 Wohnungen zulässig.**

**4. Grundflächenzahl -GRZ- und Geschoßflächenzahl -GFZ**

**Für die GRZ und die GFZ gelten die Höchstwerte des § 17 BauNVO, sofern sie aufgrund der überbaubaren Flächen genutzt werden können.**

**4.1 Bei Eckgrundstücken kann die Überschreitung der Höchstwerte ausnahmsweise zugelassen werden, um eine einheitliche Bebauung zu ermöglichen. (§ 17 Abs. 10 BauNVO)**

**4.2 Ausnahmsweise kann bei der Bebauung an der Marktplatzfläche eine Überschreitung der GRZ und GFZ zugelassen werden, um eine geschlossene Platzumbauung zu erzielen.**

**4.3 Die zulässige Geschoßfläche kann im MK-Gebiet bis auf den Höchstwert von GFZ - 2,4 m und im WA- und MI-Gebiet auf den Höchstwert von GFZ = 1,2 erhöht werden, wenn die notwendigen Garagen unter der Erdoberfläche erstellt werden. (§ 21 Abs. 5 BauNVO)**

**5. Die Größe für Wohnbaugrundstücke darf 225 $m^2$ nicht unterschreiten. (§ 9 Abs. 1 Ziff. 3 BBauG).**

**6. Garagen und Stellplätze**

**Garagen und Stellplätze sind zulässig:**

- **innerhalb der überbaubaren Flächen,**
- **entsprechend den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen im Baurwich**
- **in den gesondert dafür ausgewiesenen Flächen**
- **und als Tiefgaragen.**

**Außerhalb der überbaubaren Flächen können Garagen als Ausnahme zugelassen werden.**

## 7. Gestaltungsvorschriften gemäß III. Verordnung zur Änderung der I. Verordnung zur Durchführung des BBauG in Verbindung mit § 103 BauONW.

### 7.1 Firstrichtung

**Die Firstrichtung ist zeichnerisch festgelegt.**

### 7.2 Dachneigung

**Die Dachneigung in den mit SO bezeichneten Gebieten beträgt $35^0$ - $55^0$. Zur Anpassung an bestehende Dächer der Nachbarschaft kann ausnahmsweise eine andere Dachneigung zugelassen werden.**

### 7.3 Dachgauben

**Dachgauben sind bis zu einer Breite von max. 2/3 der Gebäudelänge zulässig.**

### 7.4 Flachdächer

**Flachdächer in zusammenhängenden Blockinnenbereichen auf ein- oder zweigeschossigen Bauteilen vor Aufenthaltsräumen sind zu mindestens einem Drittel ihrer Fläche zu begrünen. Der Rest ist mit dunklem nicht reflektierendem Material zu bedecken.**

### 7.5 Nicht überbaute Flächen

**Die nicht überbauten Flächen in allen Innenbereichen (Gärten) sind gärtnerisch zu gestalten. Pro 130 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen.**

### 7.6 Einfriedigungen

**Änderungen und Neuanlagen sind auf die örtlich bereits vorhandenen Einfriedigungen (Hecken, Jägerzäune, Gitterzäune, Maschenzäune, Palisaden) abzustimmen. Im Bereich der Sichtwinkelflächen bei Straßeneinmündungs- und Kreuzungsbereichen darf die Einfriedigung und Bepflanzung eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.**

## Hinweise

**Alle Höhen (Sockelhöhe, Traufhöhe, Fristhöhe) und Dachneigungen sowohl der Haupt-, als auch der Nebengebäude und die Gestaltung der Fassaden sollen mit den benachbarten Bauten abgestimmt werden, um ein geordnetes städtebauliches Bild zu erzielen.**

**Alle Eintragungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind lediglich Hinweise.**