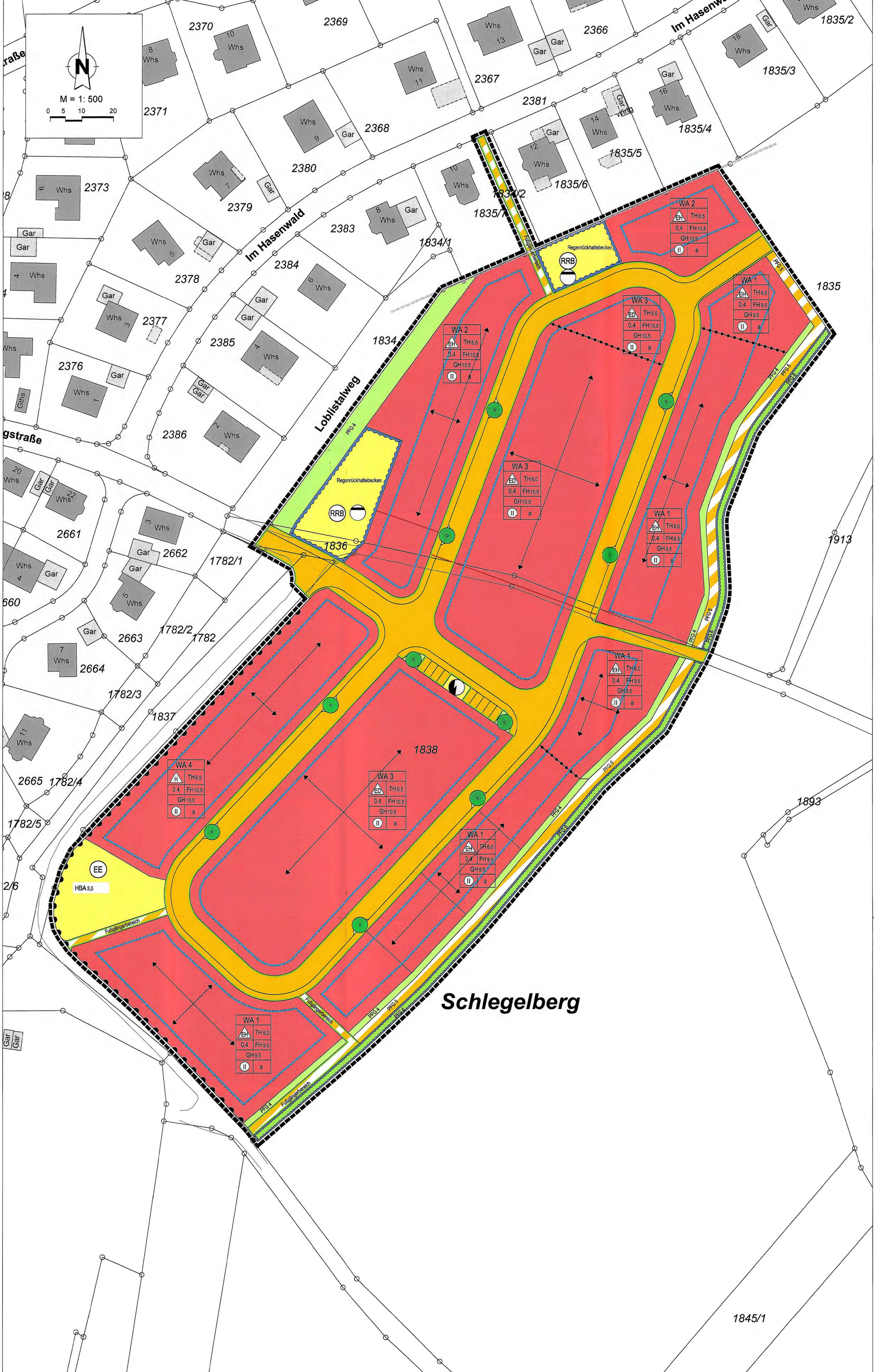




- LEGENDE**
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)
- WA** 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,4 2.5. Grundflächenzahl
- II 2.7. Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- TH6,0 m 2.8. Traufhöhe, als Höchstmaß
- FH6,5 m 2.8. Firsthöhe, als Höchstmaß
3. Bauweise, Bautypen, Baugruppen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- a 3. Art der Bauweise (abweichend)
- ED 3.1. Bebauungsart (ED, H, DH)
- 3.6. Baugrenze
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 6.1. Straßenverkehrsflächen
- 6.2. Straßenbegrenzungslinie
- 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich, Pflegeweg)
- 6.4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abwasseranlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimaschutz entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Elektrizität
- Abwasser
- Erneuerbare Energien
- Regenrückhaltebecken
9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
9. Öffentliche Grünflächen besonderer Zweckbestimmung (Regenrückhaltebecken, Entwässerungsräume)
9. Öffentliche Grünflächen besonderer Zweckbestimmung (extensive Blumenwiese)
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- 10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
- 13.2.1. Baumpflanzung (PFG 1 Straßenbäume)
15. Sonstige Planzeichen
- 10.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Verfahren innerhalb des Geltungsbereiches
- Anforderungen an die Gestaltung
- Firstsicherung

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1. Außerkräfttreten bisheriger Rechtsvorschriften**
- Durch den Bebauungsplan "Schlegelberg" wird ein ca. 200 m großer Teilbereich des Bebauungsplans "Im Hasenwald" / "Im Hosenwald" Teilbereich Ort auf dem Flst. 1834/2 überträgt.
- 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)**
- Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen
- In den allgemeinen Wohngebieten sind die nachstehende zulässigen Nutzungen nach § 4 Nr. 1 bis 6 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungswesens,
 - sonstige nicht zehrende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbetriebe,
 - Tankstellen
- nicht zulässig.
- 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 -20 BauNVO)**
- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**
- Die Grundflächenzahl wird entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen auf 0,4 festgesetzt.
- Zahl der Vollgeschosse**
- Entsprechend der Parzellierung sind für alle Wohngebäude zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.
- Höhe der baulichen Anlagen**
- Die Höhe baulicher Anlagen wird entsprechend der Parzellierung für die Wohngebäude wie folgt festgesetzt:
- WA 1:**
- Traufhöhe max. 6,0 m
- Firsthöhe max. 9,5 m
- Gebäudehöhe max. 9,5 m
- WA 2:**
- Traufhöhe max. 6,5 m
- Firsthöhe max. 10,5 m
- Gebäudehöhe max. 10,5 m
- WA 3:**
- Traufhöhe max. 6,5 m
- Firsthöhe max. 10,5 m
- Gebäudehöhe max. 10,5 m
- WA 4:**
- Traufhöhe max. 6,5 m
- Firsthöhe max. 10,5 m
- Gebäudehöhe max. 10,5 m
- WA 5:**
- Traufhöhe max. 6,5 m
- Firsthöhe max. 10,5 m
- Gebäudehöhe max. 10,5 m
- WA 6:**
- Traufhöhe max. 6,5 m
- Firsthöhe max. 10,5 m
- Gebäudehöhe max. 10,5 m
- Traufhöhe**
- Die Traufhöhe ist zu berechnen vom unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- Firsthöhe**
- Die Firsthöhe ist zu berechnen vom unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante First.
- Gebäudehöhe** (für Gebäude mit Flachdach)
- Die Gebäudehöhe ist zu berechnen vom unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante des Dachs.
- Bestimmung des unteren Bezugspunktes**
- Der untere Bezugspunkt wird für jedes Gebäude in Abhängigkeit des natürlichen Geländes festgelegt. Dieser ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche an den Gebäudeecken der Haupttrasse.
- Liegt der so ermittelte Bezugspunkt unterhalb der Höhenlage der einschließenden Verkehrslinie (Mittelmaß) der Höhenlage der Straße, Oberkante Rainstein, an der äußeren Gebäudekante, kann der Bezugspunkt bis zum Maß der Höhenlängenzugewiesen werden.
- Grenzen zwei Straßen an, ist die Straße maßgeblich; zu welcher sich die Längsseite des Gebäudes hin orientiert.
- 4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**
- Im WA 1 und WA 2 sind nur Einzelhäuser, im WA 3 Einzel- und Doppelhäuser sowie im WA 4 nur Hausgruppen zulässig.
- Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass Einzelhäuser und Doppelhäuser mit einer Längsabschneidung von max. 16,00 m zulässig und Hausgruppen mit einer Längsabschneidung von max. 25,00 m zulässig sind.
- 5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- Von der festgesetzten Firstsicherung kann um bis zu 10' abgewichen werden.
- 6. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14 und 23 BauNVO)**
- Stellplätze und Garagen (§ 12 und 23 BauNVO)**
- Garagen und Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbauten Grundstücksfläche zulässig. Der Abstand der Garagenöffnungen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 3,00 m und maximal 6,00 m betragen. Stellplätze sind maximal maximaler Abstand von 8,00 m zu öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die Zufahrtsbreite zu Grundstück darf maximal 6,00 m betragen.
- Hinweis: Überdeckte Stellplätze (Carports) sind entsprechend LBO als Garagen zu behandeln.
- Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**
- Gebäude als Nebenanlage und außerhalb der überbauten Grundstücksfläche nur bei 25 m umbauter Raum zulässig und je Baugrundstück zulässig auf 1 beschränkt.
- Ausgenommen hiervon sind Mithrasanlagen, überdeckte Flachdachstellplätze sowie Anlagen gem. § 14 Abs. 2 u. 3 BauNVO.
- 7. Höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
- Die Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebieten wird begrenzt auf 2 Wohneinheiten je Einzelhaus, 2 Wohneinheiten je Doppelhaus und 1 Wohneinheit je Hausgruppenanlage.
- 8. Verknüpfungen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 28 BauGB)**
- Im Südwesten des Plangebietes werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt an den bestehenden Fahrbahn festgelegt.
- Hinzuweisen für die Randbetriebsflächen der Straßen und Fußgängerbereiche sowie bei den Straßenbetriebsflächen: entsprechende Beschränkungen, Abgrenzungen und Stützmauern der gesamten Straßengestaltung sind auf den Grundrissen zu zeigen.
- 9. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
- Die Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität ist für die Errichtung einer Transformatorstation festgesetzt.
- Im Südwesten des Plangebietes festgesetzte Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Erneuerbare Energie dient zur Errichtung einer unterirdischen Elektroanlage zur Versorgung des Gebietes mit Wärme. Bauliche Anlagen, hierzu dürfen auch Technikgebäude und Kleinspeicher, sind bis zu einer Höhe von 3,50 m über dem natürlichen Gelände zulässig.
- 10. Wasserflächen, Flächen für die Wasserversorgung, Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. 6 BauGB)**
- Regenwasserentsorgungsflächen**
- Zur Bewirtschaftung des Regenwassers sind zwei Regenwasserentsorgungsflächen an der westlichen Grenze des Plangebietes erforderlich.
- Entwässerungsflächen**
- Die beiden Dränen am östlichen Rand des Plangebietes dienen zur Ableitung und Verankerung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem angrenzenden Aufgabebereich.
- 11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Umwelt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Für alle wasserwirtschaftlichen Flächen ist eine vorbeugende Bankentwässerung aus regionalen Ursprungsgestein zu veranlassen. Um die Funktionstüchtigkeit der Flächen sicherzustellen, ist möglichst regenerative Umgrenzung zu verwenden, die Flächen und regelmäßig zu pflegen und die Maßhaltigkeit zu generell abgrenzen (Vermeidung der Erodierung von Biotopstrukturen).
- Verwendung insektenfreundlicher Lampen**
- Bei Neuanlagen sind zur Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliche Lampen (z.B. Natriumdampfdruck- oder LED-Lampen) zulässig. Die Lampen sind strahlungslos zu sein und zu vermeiden, dass eine Lichtverschmutzung nur die beleuchtete Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelstrahls.
- 12. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Bei der Errichtung von Gebäuden ist pro 1 m² Wohnfläche 20 kWh pro Jahr an regenerativer Energie zum Eigenverbrauch zu erzeugen.
- Überproduktionen dürfen ins örtliche Versorgungsnetz eingespeist werden.
- 13. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**
- Saaten und Pflanzen sind aus gebietsheimischer Herkunft zu verwenden (gemäß § 40 BtNatSchG). Pflanzungen unter Abschnitt C. Hinweise.
- B. ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**
- 1. Außerkräfttreten bisheriger Rechtsvorschriften**
- Durch den Bebauungsplan "Schlegelberg" wird ein ca. 200 m großer Teilbereich des Bebauungsplans "Im Hasenwald" / "Im Hosenwald" Teilbereich Ort auf dem Flst. 1834/2 überträgt.
- 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)**
- Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen
- In den allgemeinen Wohngebieten sind die nachstehende zulässigen Nutzungen nach § 4 Nr. 1 bis 6 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungswesens,
 - sonstige nicht zehrende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbetriebe,
 - Tankstellen
- nicht zulässig.
- 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 -20 BauNVO)**
- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**
- Die Grundflächenzahl wird entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen auf 0,4 festgesetzt.
- Zahl der Vollgeschosse**
- Entsprechend der Parzellierung sind für alle Wohngebäude zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.
- Höhe der baulichen Anlagen**
- Die Höhe baulicher Anlagen wird entsprechend der Parzellierung für die Wohngebäude wie folgt festgesetzt:
- WA 1:**
- Traufhöhe max. 6,0 m
- Firsthöhe max. 9,5 m
- Gebäudehöhe max. 9,5 m
- WA 2:**
- Traufhöhe max. 6,5 m
- Firsthöhe max. 10,5 m
- Gebäudehöhe max. 10,5 m
- WA 3:**
- Traufhöhe max. 6,5 m
- Firsthöhe max. 10,5 m
- Gebäudehöhe max. 10,5 m
- WA 4:**
- Traufhöhe max. 6,5 m
- Firsthöhe max. 10,5 m
- Gebäudehöhe max. 10,5 m
- WA 5:**
- Traufhöhe max. 6,5 m
- Firsthöhe max. 10,5 m
- Gebäudehöhe max. 10,5 m
- WA 6:**
- Traufhöhe max. 6,5 m
- Firsthöhe max. 10,5 m
- Gebäudehöhe max. 10,5 m
- Traufhöhe**
- Die Traufhöhe ist zu berechnen vom unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- Firsthöhe**
- Die Firsthöhe ist zu berechnen vom unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante First.
- Gebäudehöhe** (für Gebäude mit Flachdach)
- Die Gebäudehöhe ist zu berechnen vom unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante des Dachs.
- Bestimmung des unteren Bezugspunktes**
- Der untere Bezugspunkt wird für jedes Gebäude in Abhängigkeit des natürlichen Geländes festgelegt. Dieser ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche an den Gebäudeecken der Haupttrasse.
- Liegt der so ermittelte Bezugspunkt unterhalb der Höhenlage der einschließenden Verkehrslinie (Mittelmaß) der Höhenlage der Straße, Oberkante Rainstein, an der äußeren Gebäudekante, kann der Bezugspunkt bis zum Maß der Höhenlängenzugewiesen werden.
- Grenzen zwei Straßen an, ist die Straße maßgeblich; zu welcher sich die Längsseite des Gebäudes hin orientiert.
- 4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**
- Im WA 1 und WA 2 sind nur Einzelhäuser, im WA 3 Einzel- und Doppelhäuser sowie im WA 4 nur Hausgruppen zulässig.
- Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass Einzelhäuser und Doppelhäuser mit einer Längsabschneidung von max. 16,00 m zulässig und Hausgruppen mit einer Längsabschneidung von max. 25,00 m zulässig sind.
- 5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- Von der festgesetzten Firstsicherung kann um bis zu 10' abgewichen werden.
- 6. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14 und 23 BauNVO)**
- Stellplätze und Garagen (§ 12 und 23 BauNVO)**
- Garagen und Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbauten Grundstücksfläche zulässig. Der Abstand der Garagenöffnungen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 3,00 m und maximal 6,00 m betragen. Stellplätze sind maximal maximaler Abstand von 8,00 m zu öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die Zufahrtsbreite zu Grundstück darf maximal 6,00 m betragen.
- Hinweis: Überdeckte Stellplätze (Carports) sind entsprechend LBO als Garagen zu behandeln.
- Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**
- Gebäude als Nebenanlage und außerhalb der überbauten Grundstücksfläche nur bei 25 m umbauter Raum zulässig und je Baugrundstück zulässig auf 1 beschränkt.
- Ausgenommen hiervon sind Mithrasanlagen, überdeckte Flachdachstellplätze sowie Anlagen gem. § 14 Abs. 2 u. 3 BauNVO.
- 7. Höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
- Die Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebieten wird begrenzt auf 2 Wohneinheiten je Einzelhaus, 2 Wohneinheiten je Doppelhaus und 1 Wohneinheit je Hausgruppenanlage.
- 8. Verknüpfungen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 28 BauGB)**
- Im Südwesten des Plangebietes werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt an den bestehenden Fahrbahn festgelegt.
- Hinzuweisen für die Randbetriebsflächen der Straßen und Fußgängerbereiche sowie bei den Straßenbetriebsflächen: entsprechende Beschränkungen, Abgrenzungen und Stützmauern der gesamten Straßengestaltung sind auf den Grundrissen zu zeigen.
- 9. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
- Die Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität ist für die Errichtung einer Transformatorstation festgesetzt.
- Im Südwesten des Plangebietes festgesetzte Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Erneuerbare Energie dient zur Errichtung einer unterirdischen Elektroanlage zur Versorgung des Gebietes mit Wärme. Bauliche Anlagen, hierzu dürfen auch Technikgebäude und Kleinspeicher, sind bis zu einer Höhe von 3,50 m über dem natürlichen Gelände zulässig.
- 10. Wasserflächen, Flächen für die Wasserversorgung, Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. 6 BauGB)**
- Regenwasserentsorgungsflächen**
- Zur Bewirtschaftung des Regenwassers sind zwei Regenwasserentsorgungsflächen an der westlichen Grenze des Plangebietes erforderlich.
- Entwässerungsflächen**
- Die beiden Dränen am östlichen Rand des Plangebietes dienen zur Ableitung und Verankerung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem angrenzenden Aufgabebereich.
- 11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Umwelt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Für alle wasserwirtschaftlichen Flächen ist eine vorbeugende Bankentwässerung aus regionalen Ursprungsgestein zu veranlassen. Um die Funktionstüchtigkeit der Flächen sicherzustellen, ist möglichst regenerative Umgrenzung zu verwenden, die Flächen und regelmäßig zu pflegen und die Maßhaltigkeit zu generell abgrenzen (Vermeidung der Erodierung von Biotopstrukturen).
- Verwendung insektenfreundlicher Lampen**
- Bei Neuanlagen sind zur Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliche Lampen (z.B. Natriumdampfdruck- oder LED-Lampen) zulässig. Die Lampen sind strahlungslos zu sein und zu vermeiden, dass eine Lichtverschmutzung nur die beleuchtete Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelstrahls.
- 12. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Bei der Errichtung von Gebäuden ist pro 1 m² Wohnfläche 20 kWh pro Jahr an regenerativer Energie zum Eigenverbrauch zu erzeugen.
- Überproduktionen dürfen ins örtliche Versorgungsnetz eingespeist werden.
- 13. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**
- Saaten und Pflanzen sind aus gebietsheimischer Herkunft zu verwenden (gemäß § 40 BtNatSchG). Pflanzungen unter Abschnitt C. Hinweise.
- B. ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**
- 1. Außerkräfttreten bisheriger Rechtsvorschriften**
- Durch den Bebauungsplan "Schlegelberg" wird ein ca. 200 m großer Teilbereich des Bebauungsplans "Im Hasenwald" / "Im Hosenwald" Teilbereich Ort auf dem Flst. 1834/2 überträgt.
- 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)**
- Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen
- In den allgemeinen Wohngebieten sind die nachstehende zulässigen Nutzungen nach § 4 Nr. 1 bis 6 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungswesens,
 - sonstige nicht zehrende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbetriebe,
 - Tankstellen
- nicht zulässig.
- 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 -20 BauNVO)**
- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**
- Die Grundflächenzahl wird entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen auf 0,4 festgesetzt.
- Zahl der Vollgeschosse**
- Entsprechend der Parzellierung sind für alle Wohngebäude zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.
- Höhe der baulichen Anlagen**
- Die Höhe baulicher Anlagen wird entsprechend der Parzellierung für die Wohngebäude wie folgt festgesetzt:
- WA 1:**
- Traufhöhe max. 6,0 m
- Firsthöhe max. 9,5 m
- Gebäudehöhe max. 9,5 m
- WA 2:**
- Traufhöhe max. 6,5 m
- Firsthöhe max. 10,5 m
- Gebäudehöhe max. 10,5 m
- WA 3:**
- Traufhöhe max. 6,5 m
- Firsthöhe max. 10,5 m
- Gebäudehöhe max. 10,5 m
- WA 4:**
- Traufhöhe max. 6,5 m
- Firsthöhe max. 10,5 m
- Gebäudehöhe max. 10,5 m
- WA 5:**
- Traufhöhe max. 6,5 m
- Firsthöhe max. 10,5 m
- Gebäudehöhe max. 10,5 m
- WA 6:**
- Traufhöhe max. 6,5 m
- Firsthöhe max. 10,5 m
- Gebäudehöhe max. 10,5 m
- Traufhöhe**
- Die Traufhöhe ist zu berechnen vom unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- Firsthöhe**
- Die Firsthöhe ist zu berechnen vom unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante First.
- Gebäudehöhe** (für Gebäude mit Flachdach)
- Die Gebäudehöhe ist zu berechnen vom unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante des Dachs.
- Bestimmung des unteren Bezugspunktes**
- Der untere Bezugspunkt wird für jedes Gebäude in Abhängigkeit des natürlichen Geländes festgelegt. Dieser ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche an den Gebäudeecken der Haupttrasse.
- Liegt der so ermittelte Bezugspunkt unterhalb der Höhenlage der einschließenden Verkehrslinie (Mittelmaß) der Höhenlage der Straße, Oberkante Rainstein, an der äußeren Gebäudekante, kann der Bezugspunkt bis zum Maß der Höhenlängenzugewiesen werden.
- Grenzen zwei Straßen an, ist die Straße maßgeblich; zu welcher sich die Längsseite des Gebäudes hin orientiert.
- 4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**
- Im WA 1 und WA 2 sind nur Einzelhäuser, im WA 3 Einzel- und Doppelhäuser sowie im WA 4 nur Hausgruppen zulässig.
- Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass Einzelhäuser und Doppelhäuser mit einer Längsabschneidung von max. 16,00 m zulässig und Hausgruppen mit einer Längsabschneidung von max. 25,00 m zulässig sind.
- 5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- Von der festgesetzten Firstsicherung kann um bis zu 10' abgewichen werden.
- 6. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14 und 23 BauNVO)**
- Stellplätze und Garagen (§ 12 und 23 BauNVO)**
- Garagen und Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbauten Grundstücksfläche zulässig. Der Abstand der Garagenöffnungen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 3,00 m und maximal 6,00 m betragen. Stellplätze sind maximal maximaler Abstand von 8,00 m zu öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die Zufahrtsbreite zu Grundstück darf maximal 6,00 m betragen.
- Hinweis: Überdeckte Stellplätze (Carports) sind entsprechend LBO als Garagen zu behandeln.
- Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**
- Gebäude als Nebenanlage und außerhalb der überbauten Grundstücksfläche nur bei 25 m umbauter Raum zulässig und je Baugrundstück zulässig auf 1 beschränkt.
- Ausgenommen hiervon sind Mithrasanlagen, überdeckte Flachdachstellplätze sowie Anlagen gem. § 14 Abs. 2 u. 3 BauNVO.
- 7. Höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
- Die Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebieten wird begrenzt auf 2 Wohneinheiten je Einzelhaus, 2 Wohneinheiten je Doppelhaus und 1 Wohneinheit je Hausgruppenanlage.
- 8. Verknüpfungen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 28 BauGB)**
- Im Südwesten des Plangebietes werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt an den bestehenden Fahrbahn festgelegt.
- Hinzuweisen für die Randbetriebsflächen der Straßen und Fußgängerbereiche sowie bei den Straßenbetriebsflächen: entsprechende Beschränkungen, Abgrenzungen und Stützmauern der gesamten Straßengestaltung sind auf den Grundrissen zu zeigen.
- 9. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
- Die Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität ist für die Errichtung einer Transformatorstation festgesetzt.
- Im Südwesten des Plangebietes festgesetzte Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Erneuerbare Energie dient zur Errichtung einer unterirdischen Elektroanlage zur Versorgung des Gebietes mit Wärme. Bauliche Anlagen, hierzu dürfen auch Technikgebäude und Kleinspeicher, sind bis zu einer Höhe von 3,50 m über dem natürlichen Gelände zulässig.
- 10. Wasserflächen, Flächen für die Wasserversorgung, Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. 6 BauGB)**
- Regenwasserentsorgungsflächen**
- Zur Bewirtschaftung des Regenwassers sind zwei Regenwasserentsorgungsflächen an der westlichen Grenze des Plangebietes erforderlich.
- Entwässerungsflächen**
- Die beiden Dränen am östlichen Rand des Plangebietes dienen zur Ableitung und Verankerung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem angrenzenden Aufgabebereich.
- 11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Umwelt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Für alle wasserwirtschaftlichen Flächen ist eine vorbeugende Bankentwässerung aus regionalen Ursprungsgestein zu veranlassen. Um die Funktionstüchtigkeit der Flächen sicherzustellen, ist möglichst regenerative Umgrenzung zu verwenden, die Flächen und regelmäßig zu pflegen und die Maßhaltigkeit zu generell abgrenzen (Vermeidung der Erodierung von Biotopstrukturen).
- Verwendung insektenfreundlicher Lampen**
- Bei Neuanlagen sind zur Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliche Lampen (z.B. Natriumdampfdruck- oder LED-Lampen) zulässig. Die Lampen sind strahlungslos zu sein und zu vermeiden, dass eine Lichtverschmutzung nur die beleuchtete Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelstrahls.
- 12. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Bei der Errichtung von Gebäuden ist pro 1 m² Wohnfläche 20 kWh pro Jahr an regenerativer Energie zum Eigenverbrauch zu erzeugen.
- Überproduktionen dürfen ins örtliche Versorgungsnetz eingespeist werden.
- 13. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**
- Saaten und Pflanzen sind aus gebietsheimischer Herkunft zu verwenden (gemäß § 40 BtNatSchG). Pflanzungen unter Abschnitt C. Hinweise.
- B. ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**
- 1. Außerkräfttreten bisheriger Rechtsvorschriften**
- Durch den Bebauungsplan "Schlegelberg" wird ein ca. 200 m großer Teilbereich des Bebauungsplans "Im Hasenwald" / "Im Hosenwald" Teilbereich Ort auf dem Flst. 1834/2 überträgt.
- 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)**
- Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen
- In den allgemeinen Wohngebieten sind die nachstehende zulässigen Nutzungen nach § 4 Nr. 1 bis 6 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungswesens,
 - sonstige nicht zehrende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbetriebe,
 - Tankstellen
- nicht zulässig.
- 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 -20 BauNVO)**
- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**
- Die Grundflächenzahl wird entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen auf 0,4 festgesetzt.
- Zahl der Vollgeschosse**
- Entsprechend der Parzellierung sind für alle Wohngebäude zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.
- Höhe der baulichen Anlagen**
- Die Höhe baulicher Anlagen wird entsprechend der Parzellierung für die Wohngebäude wie folgt festgesetzt:
- WA 1:**
- Traufhöhe max. 6,0 m
- Firsthöhe max. 9,5 m
- Gebäudehöhe max. 9,5 m
- WA 2:**
- Traufhöhe max. 6,5 m
- Firsthöhe max. 10,5 m
- Gebäudehöhe max. 10,5 m
- WA 3:**
- Traufhöhe max. 6,5 m
- Firsthöhe max. 10,5 m
- Gebäudehöhe max. 10,5 m
- WA 4:**
- Traufhöhe max. 6,5 m
- Firsthöhe max. 10,5 m
- Gebäudehöhe max. 10,5 m
- WA 5:**
- Traufhöhe max. 6,5 m
- Firsthöhe max. 10,5 m
- Gebäudehöhe max. 10,5 m
- WA 6:**
- Traufhöhe max. 6,5 m
- Firsthöhe max. 10,5 m
- Gebäudehöhe max. 10,5 m
- Traufhöhe**
- Die Traufhöhe ist zu berechnen vom unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- Firsthöhe**
- Die Firsthöhe ist zu berechnen vom unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante First.
- Gebäudehöhe** (für Gebäude mit Flachdach)
- Die Gebäudehöhe ist zu berechnen vom unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante des Dachs.
- Bestimmung des unteren Bezugspunktes**
- Der untere Bezugspunkt wird für jedes Gebäude in Abhängigkeit des natürlichen Geländes festgelegt. Dieser ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche an den Gebäudeecken der Haupttrasse.
- Liegt der so ermittelte Bezugspunkt unterhalb der Höhenlage der einschließenden Verkehrslinie (Mittelmaß) der Höhenlage der Straße, Oberkante Rainstein, an der äußeren Gebäudekante, kann der Bezugspunkt bis zum Maß der Höhenlängenzugewiesen werden.
- Grenzen zwei Straßen an, ist die Straße maßgeblich; zu welcher sich die Längsseite des Gebäudes hin orientiert.
- 4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**
- Im WA 1 und WA 2 sind nur Einzelhäuser, im WA 3 Einzel- und Doppelhäuser sowie im WA 4 nur Hausgruppen zulässig.
- Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass Einzelhäuser und Doppelhäuser mit einer Längsabschneidung von max. 16,00 m zulässig und Hausgruppen mit einer Längsabschneidung von max. 25,00 m zulässig sind.
- 5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- Von der festgesetzten Firstsicherung kann um bis zu 10' abgewichen werden.
- 6. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14 und 23 BauNVO)**
- Stellplätze und Garagen (§ 12 und 23 BauNVO)**
- Garagen und Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbauten Grundstücksfläche zulässig. Der Abstand der Garagenöffnungen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 3,00 m und maximal 6,00 m betragen. Stellplätze sind maximal maximaler Abstand von 8,00 m zu öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die Zufahrtsbreite zu Grundstück darf maximal 6,00 m betragen.
- Hinweis: Überdeckte Stellplätze (Carports) sind entsprechend LBO als Garagen zu behandeln.
- Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**
- Gebäude als Nebenanlage und außerhalb der überbauten Grundstücksfläche nur bei 25 m umbauter Raum zulässig und je Baugrundstück zulässig auf 1 beschränkt.
- Ausgenommen hiervon sind Mithrasanlagen, überdeckte Flachdachstellplätze sowie Anlagen gem. § 14 Abs. 2 u. 3 BauNVO.
- 7. Höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
- Die Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebieten wird begrenzt auf 2 Wohneinheiten je Einzelhaus, 2 Wohneinheiten je Doppelhaus und 1 Wohneinheit je Hausgruppenanlage.
- 8. Verknüpfungen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 28 BauGB)**
- Im Südwesten des Plangebietes werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt an den bestehenden Fahrbahn festgelegt.
- Hinzuweisen für die Randbetriebsflächen der Straßen und Fußgängerbereiche sowie bei den Straßenbetriebsflächen: entsprechende Beschränkungen, Abgrenzungen und Stützmauern der gesamten Straßengestaltung sind auf den Grundrissen zu zeigen.
- 9. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
- Die Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität ist für die Errichtung einer Transformatorstation festgesetzt.
- Im Südwesten des Plangebietes festgesetzte Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Erneuerbare Energie dient zur Errichtung einer unterirdischen Elektroanlage zur Versorgung des Gebietes mit Wärme. Bauliche Anlagen, hierzu dürfen auch Technikgebäude und Kleinspeicher, sind bis zu einer Höhe von 3,50 m über dem natürlichen Gelände zulässig.
- 10. Wasserflächen, Flächen für die Wasserversorgung, Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. 6 BauGB)**
- Regenwasserentsorgungsflächen**
- Zur Bewirtschaftung des Regenwassers sind zwei Regenwasserentsorgungsflächen an der westlichen Grenze des Plangebietes erforderlich.
- Entwässerungsflächen**
- Die beiden Dränen am östlichen Rand des Plangebietes dienen zur Ableitung und Verankerung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem angrenzenden Aufgabebereich.
- 11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Umwelt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Für alle wasserwirtschaftlichen Flächen ist eine vorbeugende Bankentwässerung aus regionalen Ursprungsgestein zu veranlassen. Um die Funktionstüchtigkeit der Flächen sicherzustellen, ist möglichst regenerative Umgrenzung zu verwenden, die Flächen und regelmäßig zu pflegen und die Maßhaltigkeit zu generell abgrenzen (Vermeidung der Erodierung von Biotopstrukturen).
- Verwendung insektenfreundlicher Lampen**
- Bei Neuanlagen sind zur Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliche Lampen (z.B. Natriumdampfdruck- oder LED-Lampen) zulässig. Die Lampen sind strahlungslos zu sein und zu vermeiden, dass eine Lichtverschmutzung nur die beleuchtete Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelstrahls.
- 12. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Bei der Errichtung von Gebäuden ist pro 1 m² Wohnfläche 20 kWh pro Jahr an regenerativer Energie zum Eigenverbrauch zu erzeugen.
- Überproduktionen dürfen ins örtliche Versorgungsnetz eingespeist werden.
- 13. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**
- Saaten und Pflanzen sind aus gebietsheimischer Herkunft zu verwenden (gemäß § 40 BtNatSchG). Pflanzungen unter Abschnitt C. Hinweise.
- B. ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**
- 1. Außerkräfttreten bisheriger Rechtsvorschriften**
- Durch den Bebauungsplan "Schlegelberg" wird ein ca. 200 m großer Teilbereich des Bebauungsplans "Im Hasenwald" / "Im Hosenwald" Teilbereich Ort auf dem Flst. 1834/2 überträgt.
- 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)**
- Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen
- In den allgemeinen Wohngebieten sind die nachstehende zulässigen Nutzungen nach § 4 Nr. 1 bis 6 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungswesens,
 - sonstige nicht zehrende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbetriebe,
 - Tankstellen
- nicht zulässig.
- 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 -20 BauNVO)**
- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**
- Die Grundflächenzahl wird entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen auf 0,4 festgesetzt.
- Zahl der Vollgeschosse**
- Entsprechend der Parzellierung sind für alle Wohngebäude zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.
- Höhe der baulichen Anlagen**
- Die Höhe baulicher Anlagen wird entsprechend der Parzellierung für die Wohngebäude wie folgt festgesetzt:
- WA 1:**
- Traufhöhe max. 6,0 m
- Firsthöhe max. 9,5 m
- Gebäudehöhe max. 9,5 m
- WA 2:**
- Traufhöhe max. 6,5 m
- Firsthöhe max. 10,5 m
- Gebäudehöhe max. 10,5 m
- WA 3:**
- Traufhöhe max. 6,5 m
- Firsthöhe max. 10,5 m
- Gebäudehöhe max. 10,5 m
- WA 4:**
- Traufhöhe max. 6,5 m
- Firsthöhe max. 10,5 m
- Gebäudehöhe max. 10,5 m
- WA 5:**
- Traufhöhe max. 6,5 m
- Firsthöhe max. 10,5 m
- Gebäudehöhe max. 10,5 m
- WA 6:**
- Traufhöhe max. 6,5 m
- Firsthöhe max. 10,5 m
- Gebäudehöhe max. 10,5 m
- Traufhöhe**
- Die Traufhöhe ist zu berechnen vom unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- Firsthöhe**
- Die Firsthöhe ist zu berechnen vom unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante First.
- Gebäudehöhe** (für Gebäude mit Flachdach)
- Die Gebäudehöhe ist zu berechnen vom unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante des Dachs.
- Bestimmung des unteren Bezugspunktes**
- Der untere Bezugspunkt wird für jedes Gebäude in Abhängigkeit des natürlichen Geländes festgelegt. Dieser ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche an den Gebäudeecken der Haupttrasse.
- Liegt der so ermittelte Bezugspunkt unterhalb der Höhenlage der einschließenden Verkehrslinie (Mittelmaß) der Höhenlage der Straße, Oberkante Rainstein, an der äußeren Gebäudekante, kann der Bezugspunkt bis zum Maß der Höhenlängenzugewiesen werden.
- Grenzen zwei Straßen an, ist die Straße maßgeblich; zu welcher sich die Längsseite des Gebäudes hin orientiert.
- 4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**
- Im WA 1 und WA 2 sind nur Einzelhäuser, im WA 3 Einzel- und Doppelhäuser sowie im WA 4 nur Hausgruppen zulässig.
- Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass Einzelhäuser und Doppelhäuser mit einer Längsabschneidung von max. 16,00 m zulässig und Hausgruppen mit einer Längsabschneidung von max. 25,00 m zulässig sind.
- 5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**