

BEBAUUNGSPLAN, MARKT ORTENBURG "VILSHOFENER STRASSE"

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
Art und Maß der baulichen Nutzung
0.1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 1 - 15 BauNVO)
Das Bauland wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Vilshofer Straße" 2. Art des Ortsausbaus als Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 Abs. 1 - 3 BauNVO) festgesetzt.

0.1.1 Im gesamten Baugebiet ist im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes in offener Bauweise nur Mehrfamilienhausbebauung zulässig.
0.1.2 Zur Veranlagung des Geländes dienende, Schank- und Spielwertschäfte, sowie nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe können zugelassen werden.
0.1.3 Nebengebäude sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

0.2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 + 17 BauNVO)
0.2.1 Schema der Nutzungsschaltpläne
Gefälle nicht höher als sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten die in den Nutzungsschaltplänen angegebenen Höchstwerte.

0.2.2 Gestaltung der baulichen Anlage
Allgemeines
Die Häuser sind individuell zu gestalten. Aus diesem Grunde ist es nicht zulässig, daß in Fällen von Typenhausanlagen mehr als 2 nebeneinanderstehende Gebäude gleich geplant werden.
Liegende Dachstühle (Einzelgröße max 1,5 m²) sind auf ein Maximum von höchstens 2 Decken je Hauslage zu beschränken. Unmittelbar nebeneinander angeordnete Dachstühle und Dachziegeldecken sind nicht zulässig.
Neugebauten (Dachanschnitte) sind nicht zugelassen.

0.2.2.1 Zulässigkeit bei 3 Vollgeschossen zwingend
a) Gebäudetypen bei schwach geneigtem Hang (Gefälledignung weniger als 1,50 m auf Hausbreite)
Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (Kellergeschoss darf nicht sichtbar werden) (Dachgeschoss darf kein Vollgeschöb sein)

Dachform: Satteldach
Dachneigung: 25° - 36°
Dachdeckung: Fliesen ziegelrot bis dunkelbraun
Kniestock: ziegelrot bis dunkelbraun
Vandhöhe: max. 6,00 m
Sockelhöhe: max. 0,30 m
Dachüberstände: max. 0,70 m an Traufe + Origan

0.2.2.2 Zulässigkeit bei 3 Vollgeschossen zwingend
a) Gebäudetypen bei schwach geneigtem Hang (Gefälledignung weniger als 1,50 m auf Hausbreite)
Erdgeschoss und 2 Obergeschosse (Kellergeschoss darf nicht sichtbar werden) (Dachgeschoss darf kein Vollgeschöb sein)

Dachform: Satteldach
Dachneigung: 25° - 36°
Dachdeckung: Fliesen ziegelrot bis dunkelbraun
Kniestock: ziegelrot bis dunkelbraun
Vandhöhe: max. 6,00 m
Sockelhöhe: max. 0,30 m
Dachüberstände: max. 0,70 m an Traufe + Origan

0.2.3 Zahl der Vollgeschosse
0.2.3.1 Zahl der Vollgeschosse
a) bei schwach geneigtem Gelände (Gefälle mehr als 1,50 m auf Hausbreite)
Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (Dachgeschoss darf kein VG sein)

b) bei stärker geneigtem Gelände (Gefälle mehr als 1,50 m auf Hausbreite)
Erdgeschoss und 2 Obergeschosse am Hang (Dachgeschoss darf kein VG sein)

0.2.3.2 Zahl der Vollgeschosse
a) bei schwach geneigtem Gelände (Gefälle mehr als 1,50 m auf Hausbreite)
Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (Dachgeschoss darf kein VG sein)

b) bei stärker geneigtem Gelände (Gefälle mehr als 1,50 m auf Hausbreite)
Erdgeschoss, Obergeschoss und Untergeschöb am Hang (Dachgeschoss darf kein VG sein)

0.2.3.3 Zahl der Vollgeschosse
a) bei schwach geneigtem Gelände (Gefälle mehr als 1,50 m auf Hausbreite)
Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (Dachgeschoss darf kein VG sein)

b) bei stärker geneigtem Gelände (Gefälle mehr als 1,50 m auf Hausbreite)
Erdgeschoss, Obergeschoss und Untergeschöb am Hang (Dachgeschoss darf kein VG sein)

0.2.3.4 Zahl der Vollgeschosse
a) bei schwach geneigtem Gelände (Gefälle mehr als 1,50 m auf Hausbreite)
Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (Dachgeschoss darf kein VG sein)

b) bei stärker geneigtem Gelände (Gefälle mehr als 1,50 m auf Hausbreite)
Erdgeschoss, Obergeschoss und Untergeschöb am Hang (Dachgeschoss darf kein VG sein)

0.2.3.5 Zahl der Vollgeschosse
a) bei schwach geneigtem Gelände (Gefälle mehr als 1,50 m auf Hausbreite)
Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (Dachgeschoss darf kein VG sein)

b) bei stärker geneigtem Gelände (Gefälle mehr als 1,50 m auf Hausbreite)
Erdgeschoss, Obergeschoss und Untergeschöb am Hang (Dachgeschoss darf kein VG sein)

0.2.3.6 Zahl der Vollgeschosse
a) bei schwach geneigtem Gelände (Gefälle mehr als 1,50 m auf Hausbreite)
Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (Dachgeschoss darf kein VG sein)

b) bei stärker geneigtem Gelände (Gefälle mehr als 1,50 m auf Hausbreite)
Erdgeschoss, Obergeschoss und Untergeschöb am Hang (Dachgeschoss darf kein VG sein)

0.2.3.7 Zahl der Vollgeschosse
a) bei schwach geneigtem Gelände (Gefälle mehr als 1,50 m auf Hausbreite)
Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (Dachgeschoss darf kein VG sein)

b) bei stärker geneigtem Gelände (Gefälle mehr als 1,50 m auf Hausbreite)
Erdgeschoss, Obergeschoss und Untergeschöb am Hang (Dachgeschoss darf kein VG sein)

0.2.4 Zulässigkeit innerhalb der Vollgeschosse
0.2.4.1 Zulässigkeit bei 2 Vollgeschossen zwingend
a) Gebäudetypen bei schwach geneigtem Hang (Gefälledignung weniger als 1,50 m auf Hausbreite)
Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (Kellergeschoss darf nicht sichtbar werden) (Dachgeschoss darf kein Vollgeschöb sein)

Dachform: Satteldach
Dachneigung: 25° - 36°
Dachdeckung: Fliesen ziegelrot bis dunkelbraun
Kniestock: ziegelrot bis dunkelbraun
Vandhöhe: max. 6,00 m
Sockelhöhe: max. 0,30 m
Dachüberstände: max. 0,70 m an Traufe + Origan

0.2.4.2 Zulässigkeit bei 3 Vollgeschossen zwingend
a) Gebäudetypen bei schwach geneigtem Hang (Gefälledignung weniger als 1,50 m auf Hausbreite)
Erdgeschoss und 2 Obergeschosse (Kellergeschoss darf nicht sichtbar werden) (Dachgeschoss darf kein Vollgeschöb sein)

Dachform: Satteldach
Dachneigung: 25° - 36°
Dachdeckung: Fliesen ziegelrot bis dunkelbraun
Kniestock: ziegelrot bis dunkelbraun
Vandhöhe: max. 6,00 m
Sockelhöhe: max. 0,30 m
Dachüberstände: max. 0,70 m an Traufe + Origan

0.2.4.3 Zulässigkeit bei Sonderfall (II + DG) zwingend
Erdgeschoss, Obergeschoss und Untergeschöb am Hang (Dachgeschoss darf kein Vollgeschöb sein)

Dachform: Satteldach
Dachneigung: 30° - 40°
Dachdeckung: Fliesen ziegelrot bis dunkelbraun
Kniestock: ziegelrot bis dunkelbraun
Vandhöhe: max. 6,00 m
Sockelhöhe: max. 0,30 m
Dachüberstände: max. 0,70 m an Traufe + Origan

0.2.4.4 Zulässigkeit bei Sonderfall (II + DG) zwingend
Untergeschöb, Erdgeschoss + Obergeschoss (Dachgeschoss darf kein Vollgeschöb sein)

Dachform: Satteldach
Dachneigung: 30° - 40°
Dachdeckung: Fliesen ziegelrot bis dunkelbraun
Kniestock: ziegelrot bis dunkelbraun
Vandhöhe: max. 6,00 m
Sockelhöhe: max. 0,30 m
Dachüberstände: max. 0,70 m an Traufe + Origan

0.3 Garagen, Nebengebäude und offene Pkw-Stellplätze
0.3.1 Zulässigkeiten
Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude auch in der Dachform anzupassen. Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, sind sie so zu gestalten, daß eine einheitliche Gestaltung zustandekommt. Dachkehlen sind hierbei zu vermeiden.

Traufhöhe nicht über 2,75 m ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche. Bei Grenzgaragen ist Satteldach die evtl. Kombination (Dachüberstand) durch Oberkante mit zu sichern. Im Einzelfall müssen sie dem Art. 7 Abs. 5 BayBO entsprechen.

0.3.2 Stellplatzbedarf
Zur Berechnung des Stellplatzbedarfes wird eine Richtzahl von 1,2 Stellplätzen je Wohnfläche festgesetzt.

0.3.3 Zufahrten, Wege und Plätze
Bei gemeinsamen privaten Grundstückszufahrten ist gegenseitig ein Geh- und Fahrrecht einzuräumen und dinglich zu sichern. Dies gilt auch gegenüber der Gemeinde bei den entsprechenden Wirtschaftswegen. Die Grunddienstbarkeiten sind mit der Bauvorlage zu erlösigen.

Die verkehrsberuhigten befahrbaren privaten Wohnstraßen und gemeindlichen Wirtschaftswegen sind von den sonstigen Straßenverkehrsflächen durch einen anderen Belag abzugrenzen.

Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf max. der Breite der Garage entsprechen. Die Garagenzufahrt soll mind. 5,00 m tief sein, damit diese als Stellplatz genutzt werden kann und darf zur Straße hin nicht eingezogen werden; bei den inneren verkehrsberuhigten Bereichen wird bei den inneren verkehrsberuhigten Bereichen die Zufahrtsbreite vor Garagen auf den Straßenraum vor der Garage verzichtet werden.

Nebeneinander liegende Zufahrten sind aufeinander abgestimmt zu gestalten und gegebenenfalls mit Pflanzstreifen zu gliedern.

Bei längeren Garagenzufahrten wird zur besseren gestalterischen Einbindung in den Gartenbereich die Befestigung der Garagenzufahrten mit Gestein, Betonverkleidung, Rasenstreifen, Kleinfeldern oder als gepflasterte Fläche auszuführen, auch Fahrbahn asphaltiert mit Splittstreifen möglich.

Die Gehwegflächen sind wasserdurchlässig und kleinteilig zu befestigen. Empfohlen wird hier Schotterrasen oder Pflasterung mit Rasenfuge oder Mineralbeton und soll in private Grundflächen einbezogen werden. Bäume sind in befestigten Flächen mit Baumstreifen und Schutzgitter oder Hochstamm zu schützen.

Die Gehwegflächen sind wasserdurchlässig und kleinteilig zu befestigen. Empfohlen wird hier Schotterrasen oder Pflasterung mit Rasenfuge oder Mineralbeton und soll in private Grundflächen einbezogen werden. Bäume sind in befestigten Flächen mit Baumstreifen und Schutzgitter oder Hochstamm zu schützen.

Die Gehwegflächen sind wasserdurchlässig und kleinteilig zu befestigen. Empfohlen wird hier Schotterrasen oder Pflasterung mit Rasenfuge oder Mineralbeton und soll in private Grundflächen einbezogen werden. Bäume sind in befestigten Flächen mit Baumstreifen und Schutzgitter oder Hochstamm zu schützen.

0.3.4 Einfriedigungen
0.3.4.1 Zaunart und Höhe
Holz- oder Metallzaun mit senkrechten Latten ohne Sockel, mind. 1,20 m hoch, Zaunfelder vor den Pfosten durchlaufend als Abgrenzung zum Straßensaum (außer bei offenen Vorgärten).

An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist auch Maschendrahtzaun aber nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Zaunhöhe max. 1,50 m

Bei Grundstücksgrenzen, die im Bereich von Fluchtlinien, Fluchtlinienstreifen, Fluchtlinien oder Fluchtlinienstreifen liegen, dürfen nur Zaun bis max. 1,00 m über Straßenebene errichtet werden. Eine Heckenhinterpflanzung höher als Zaun ist in diesem Bereich nicht zulässig.

0.3.4.2 Ausführung
senkrecht, Holz- oder Metallzaun nachzulassen oder mit hellen Lacken zu versehen. Die einbaulende Fluchtlinie verläuft parallel zum Mittelstreifen.

0.3.4.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauNVO)
6.1 Straßenverkehrsfläche
Die Erschließungsstraßen sollen verkehrsbereit gestaltet werden (z.B. Materialwechsel, Fahrbahnwechsel mit Parkstreifen).

6.1.1 Wohnweg und Wirtschaftswege
6.1.2 Straßenbreite, Gehwegbreite (m)
6.2 Straßenbegrenzungslinie (grün)

IV: PRÄMIE
Die Marktgemeinde Ortenburg
erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauZB) in der Fassung vom 06.12.1996, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.10.1992 (GVBl. S. 903) Art. 91 der Bayerischen Verfassung (BayVerf.) i. d. F. vom 07.07.1994 in der Vorversion über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. vom 15.09.1977 diesen Bebauungsplan als Satzung.

Der Bebauungsplan "Vilshofer Straße" in der Fassung vom 16. Juni 1992 ist beschlossen.

Gehölze:
Buche: corylus avellana
Liguster: ligustrum vulgare
Heckenrose: rosaria syriaca
Kornelkirsche: cornus sanguinea
Vogelbeere: sorbus aucuparia
Feldahorn: acer campestre
Traubenkirsche: prunus pedis
Schneeball: viburnum opulus
Pflaumboden: sorbus domestica

Nicht zulässig sind folgende Bäume und Gehölze:
Lebensbaum: thuja (Alle Arten)
Schneepresse: picea canadensis (Alle Arten)
Picea pungens glauca
Ficus virens
Ficus religiosa
Betula verrucosa
Fagus sylvatica
Alnus incana

II. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN
Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planlathens (Planlathensverordnung 1981 - PlanlathV vom 30. Juli 1981 BGBl. I S. 831)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO u. § 1 - 11 BauNVO)
1.1.3 WA = allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 1-3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO u. § 15 bis 17, 19 und 20 BauNVO)
Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten liegen außer Ansatz, vgl. Abs. 0.1.3

2.01 zulässig: 2 Vollgeschosse zwingend Erdgeschoss und 1 Obergeschöb
GRZ = 0,3 GFZ = 0,7

2.02 zulässig: 1 Vollgeschöb zwingend analog wie vor im einzelnen wie Pkt. 0.2.4.2
GRZ = 0,3 GFZ = 0,8

2.1 GFZ = Geschosflächenzahl z.B. 0,7 oder GFZ 0,7
2.2 GFZ = Grundflächenzahl z.B. 0,3 oder GRZ 0,3

2.5 Zahl der Vollgeschöbe zwingend z.B. (II) oder (III)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, § 5 22 und 23 BauNVO)
3.1 Bauweise
3.3 Baulinie (rot)
3.4 Baugrenze (blau)

3.6,5 Zwingende Fluchtlinie
Die einbaulende Fluchtlinie verläuft parallel zum Mittelstreifen.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauNVO)
6.1 Straßenverkehrsfläche
Die Erschließungsstraßen sollen verkehrsbereit gestaltet werden (z.B. Materialwechsel, Fahrbahnwechsel mit Parkstreifen).

6.1.1 Wohnweg und Wirtschaftswege
6.1.2 Straßenbreite, Gehwegbreite (m)
6.2 Straßenbegrenzungslinie (grün)

Gehölze:
Buche: corylus avellana
Liguster: ligustrum vulgare
Heckenrose: rosaria syriaca
Kornelkirsche: cornus sanguinea
Vogelbeere: sorbus aucuparia
Feldahorn: acer campestre
Traubenkirsche: prunus pedis
Schneeball: viburnum opulus
Pflaumboden: sorbus domestica

Nicht zulässig sind folgende Bäume und Gehölze:
Lebensbaum: thuja (Alle Arten)
Schneepresse: picea canadensis (Alle Arten)
Picea pungens glauca
Ficus virens
Ficus religiosa
Betula verrucosa
Fagus sylvatica
Alnus incana

II. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN
Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planlathens (Planlathensverordnung 1981 - PlanlathV vom 30. Juli 1981 BGBl. I S. 831)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO u. § 1 - 11 BauNVO)
1.1.3 WA = allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 1-3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO u. § 15 bis 17, 19 und 20 BauNVO)
Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten liegen außer Ansatz, vgl. Abs. 0.1.3

2.01 zulässig: 2 Vollgeschosse zwingend Erdgeschoss und 1 Obergeschöb
GRZ = 0,3 GFZ = 0,7

2.02 zulässig: 1 Vollgeschöb zwingend analog wie vor im einzelnen wie Pkt. 0.2.4.2
GRZ = 0,3 GFZ = 0,8

2.1 GFZ = Geschosflächenzahl z.B. 0,7 oder GFZ 0,7
2.2 GFZ = Grundflächenzahl z.B. 0,3 oder GRZ 0,3

2.5 Zahl der Vollgeschöbe zwingend z.B. (II) oder (III)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, § 5 22 und 23 BauNVO)
3.1 Bauweise
3.3 Baulinie (rot)
3.4 Baugrenze (blau)

3.6,5 Zwingende Fluchtlinie
Die einbaulende Fluchtlinie verläuft parallel zum Mittelstreifen.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauNVO)
6.1 Straßenverkehrsfläche
Die Erschließungsstraßen sollen verkehrsbereit gestaltet werden (z.B. Materialwechsel, Fahrbahnwechsel mit Parkstreifen).

6.1.1 Wohnweg und Wirtschaftswege
6.1.2 Straßenbreite, Gehwegbreite (m)
6.2 Straßenbegrenzungslinie (grün)

Gehölze:
Buche: corylus avellana
Liguster: ligustrum vulgare
Heckenrose: rosaria syriaca
Kornelkirsche: cornus sanguinea
Vogelbeere: sorbus aucuparia
Feldahorn: acer campestre
Traubenkirsche: prunus pedis
Schneeball: viburnum opulus
Pflaumboden: sorbus domestica

Nicht zulässig sind folgende Bäume und Gehölze:
Lebensbaum: thuja (Alle Arten)
Schneepresse: picea canadensis (Alle Arten)
Picea pungens glauca
Ficus virens
Ficus religiosa
Betula verrucosa
Fagus sylvatica
Alnus incana

II. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN
Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planlathens (Planlathensverordnung 1981 - PlanlathV vom 30. Juli 1981 BGBl. I S. 831)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO u. § 1 - 11 BauNVO)
1.1.3 WA = allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 1-3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO u. § 15 bis 17, 19 und 20 BauNVO)
Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten liegen außer Ansatz, vgl. Abs. 0.1.3

2.01 zulässig: 2 Vollgeschosse zwingend Erdgeschoss und 1 Obergeschöb
GRZ = 0,3 GFZ = 0,7

2.02 zulässig: 1 Vollgeschöb zwingend analog wie vor im einzelnen wie Pkt. 0.2.4.2
GRZ = 0,3 GFZ = 0,8

2.1 GFZ = Geschosflächenzahl z.B. 0,7 oder GFZ 0,7
2.2 GFZ = Grundflächenzahl z.B. 0,3 oder GRZ 0,3

2.5 Zahl der Vollgeschöbe zwingend z.B. (II) oder (III)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, § 5 22 und 23 BauNVO)
3.1 Bauweise
3.3 Baulinie (rot)
3.4 Baugrenze (blau)

3.6,5 Zwingende Fluchtlinie
Die einbaulende Fluchtlinie verläuft parallel zum Mittelstreifen.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauNVO)
6.1 Straßenverkehrsfläche
Die Erschließungsstraßen sollen verkehrsbereit gestaltet werden (z.B. Materialwechsel, Fahrbahnwechsel mit Parkstreifen).

6.1.1 Wohnweg und Wirtschaftswege
6.1.2 Straßenbreite, Gehwegbreite (m)
6.2 Straßenbegrenzungslinie (grün)

Gehölze:
Buche: corylus avellana
Liguster: ligustrum vulgare
Heckenrose: rosaria syriaca
Kornelkirsche: cornus sanguinea
Vogelbeere: sorbus aucuparia
Feldahorn: acer campestre
Traubenkirsche: prunus pedis
Schneeball: viburnum opulus
Pflaumboden: sorbus domestica

Nicht zulässig sind folgende Bäume und Gehölze:
Lebensbaum: thuja (Alle Arten)
Schneepresse: picea canadensis (Alle Arten)
Picea pungens glauca
Ficus virens
Ficus religiosa
Betula verrucosa
Fagus sylvatica
Alnus incana

II. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN
Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planlathens (Planlathensverordnung 1981 - PlanlathV vom 30. Juli 1981 BGBl. I S. 831)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO u. § 1 - 11 BauNVO)
1.1.3 WA = allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 1-3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO u. § 15 bis 17, 19 und 20 BauNVO)
Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten liegen außer Ansatz, vgl. Abs. 0.1.3

2.01 zulässig: 2 Vollgeschosse zwingend Erdgeschoss und 1 Obergeschöb
GRZ = 0,3 GFZ = 0,7

2.02 zulässig: 1 Vollgeschöb zwingend analog wie vor im einzelnen wie Pkt. 0.2.4.2
GRZ = 0,3 GFZ = 0,8

2.1 GFZ = Geschosflächenzahl z.B. 0,7 oder GFZ 0,7
2.2 GFZ = Grundflächenzahl z.B. 0,3 oder GRZ 0,3

2.5 Zahl der Vollgeschöbe zwingend z.B. (II) oder (III)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, § 5 22 und 23 BauNVO)
3.1 Bauweise
3.3 Baulinie (rot)
3.4 Baugrenze (blau)

3.6,5 Zwingende Fluchtlinie
Die einbaulende Fluchtlinie verläuft parallel zum Mittelstreifen.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauNVO)
6.1 Straßenverkehrsfläche
Die Erschließungsstraßen sollen verkehrsbereit gestaltet werden (z.B. Materialwechsel, Fahrbahnwechsel mit Parkstreifen).

6.1.1 Wohnweg und Wirtschaftswege
6.1.2 Straßenbreite, Gehwegbreite (m)
6.2 Straßenbegrenzungslinie (grün)

6.2 Straßenbegrenzungslinie (grün)