

**Textteil**  
**zum Bebauungsplan**  
**„ Baumäcker II „**  
**Gemeinde Breitingen**

**Planungrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

**1.0 Bauliche Nutzung**

**1.01 Art der baulichen Nutzung** (§§ 1- 15 BauNVO)

**1.02 Maß der baulichen Nutzung** (§§ 16-21 BauNVO)

<b>Baugebiet</b>	<b>Z</b>	<b>GRZ</b>	<b>GFZ</b>
<b>WA</b> Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	<b>I</b>	<b>0,4</b>	<b>0,5</b>

Anmerkung: Bei Z sind den Zahlen der echten Vollgeschosse die anrechenbaren Unter- bzw. Dachgeschosse mit + U bzw. + D angefügt.

**1.03 Ausnahmen** i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 4 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**1.04 -----**

**1.05 Garagen** (§ 12 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1e BBauG).

**1.06 Nebenanlagen** i.S.v. § 14 BauNVO, soweit Gebäude, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

**1.20 Bauweise** (entsprechend den Einschrieben im Plan) **offen**

**1.30 Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG)  
Das im Plan dargestellte Hausschema (First parallel zur Längsseite) gilt als verbindliche Richtlinie.  
Pfeileintragungen geben die Richtung der Hauptgebäude an.

**1.40 Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1d BBauG)  
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan festgesetzt.

**Bauordnungrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 3 BBauG und § 111 LBO)

**2.0 -----**

**2.10 Kniestock** max. 0,50m zulässig

## **2.20 Dachform**

- a. Wohnhaus: Satteldach mit 30° - 34° Dachneigung. Dachaufbauten sind nicht zulässig.
- b. Garagen: massive Abdeckung als Flachdach oder Pultdach, jedoch nicht begehbar.  
Bei Verwendung von Wellasbestzementplatten für die Dachdeckung müssen diese braun eingefärbt sein.

## **2.40 Äußere Gestaltung:**

Auffallende Farben sind zu vermeiden.

## **2.50 Einfriedigung der Grundstücke:**

An öffentlichen Verkehrsflächen möglichst Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,00m.