

**Textteil  
zum Bebauungsplan  
„Dorfweise“  
Gemeinde Ballendorf**

In Ergänzung der Planzeichnung wird gem. § 1 Abs. 9 BBauG in Verbindung mit der BauNVO und LBO in dem schwarz umrandeten Gebiet festgesetzt:

**I. Planungsrechtliche 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>

**1.03 Ausnahmen** im Sinne von § 4 (3) BauNVO sind entsprechend § 1 (4) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**1.04 Garagen** (§ 12 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. in den dafür besonders ausgewiesenen Stellen zulässig.

**1.05 Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO) soweit Gebäude (z.B. Geschirrhütte) in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

**1.10 Bauweise** (§ 22 BauNVO) offen

**1.20 Gebäudestellung** (§ 9 (1) d. BBauG)  
Die im Plan angegebenen Pfeilrichtungen sind für die Firstrichtung der Hauptgebäude bestimmend.

**1.30 Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) d. BBauG)  
Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe wird bei den einzelnen Bauvorhaben durch das Verbandsbauamt festgelegt.  
Die fertige Erdgeschoß-Fußbodenhöhe soll nicht mehr als max. 0,5m über der festgelegten öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

## **II. Bauordnungrechtliche Festsetzungen** (§ 9 (4) BBauG und § 111 LBO)

**2.00 Gebäudehöhe** (Höchstmaß zwischen Geländeoberkante und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut)  
für I max. 4,3m

**2.10 Aufschüttungen** sind bis zu einer Höhe von max. 0,5m zulässig. Auf das Nachbargrundstück ist hierbei Rücksicht zu nehmen.

**2.20 Dachform:** Für Hauptgebäude entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan.

**Dachneigung** entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan.  
Dachaufbauten sind nicht gestattet.

**Kniestock** max. 0,5m von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparrenschwelle. Eine Mehrhöhe des Kniestockes ist höchstens auf 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge gestattet.

**2.30 Einfriedigung der Grundstücke:** An öffentlichen Verkehrsflächen bis max. 1,00m Höhe.