

**Textteil**  
**zum Bebauungsplan**  
**„ Mühläcker „**  
**Gemeinde Breitingen**

Es gilt das Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F.v. 06.07.1979 (BGBl I S. 949).  
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 15.09.1977 (BGBl I S. 1757)  
Es gilt die Planzeichenverordnung 1981 (PlanzV 81) v. 30.07.1981 (BGBl I S. 833).  
Es gilt die Landesbauordnung v. 28.11.1983 (GBL S. 770).

**Bebauungsplan M. 1 : 500 vom 11.12.1985**

**Textliche Festsetzungen**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**Planungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 und 2 BBauG u. 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** i.s.v. Abs. 3 des § 4 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

**1.04 Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG und § 23 Abs. 5 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf dem Baugrundstück sind Flächen für mindestens eine Doppelgarage vorzusehen, sofern diese nicht gleichzeitig mit dem Wohngebäude erstellt wird.

**1.10 Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 22 BauNVO)  
**offen** (entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan)

**1.20 Gebäudestellung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)  
Die im Plan angegebenen Pfeilrichtungen sind für die Firstrichtungen der Hauptgebäude bestimmend.

**1.30 Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 2 BBauG)  
Die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) werden im Plan festgelegt und eingetragen.

**1.40 Sichtfelder** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BBauG)  
sind entsprechend den vorgeschriebenen Abmessungen auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art über 0,70m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

**1.50 Lr – mit Leitungsrecht zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)  
Abwasserkanal zu Gunsten der Gemeinde Breitingen. Einzelheiten betr. der Belastung sind mit der Gemeinde Breitingen zu regeln und durch Grunddienstbarkeiten zu sichern.

**1.60 Zufahrts- und Zugangsverbot**

Zwischen den bebaubaren Flächen und der Feldwege Flurstück 75 und 76 dürfen entlang der im Plan festgelegten Strecke keine Zufahrten oder Zugänge erfolgen.

**1.70 Entlang der L 1165** ist ein 20 Meter breiter nicht überbaubarer Grundstücksstreifen einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG).

Auf diesen nicht überbaubaren Flächen dürfen Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, nicht zugelassen werden.

**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BBauG und § 73 LBO)

**2.0 Gebäudehöhe** (§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

(Höchstmaß zwischen festgelegter Geländeoberkante und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut). Für I – geschossige Bebauung talseitig max. 4,80m, bergseitig max. 4,00m.

**2.10 Aufschüttungen und Abgrabungen** (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 und § 2 LBO)

sind bis zu einer Höhe von 1,00m zulässig.

In den Bauvorlagen ist der Verlauf des natürlichen Geländes einzuzeichnen. Böschungen auf Grund des Straßenkörpers und Betonsockel für Rabatte sind vom jeweiligen Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG).

**2.20 Dachform** (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachneigung und Firstrichtung entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan.

**2.30 Garagen** (§ 2 Abs. 7 LBO)

sind möglichst mit in das Wohngebäude entsprechend der Dachneigung des Wohngebäudes einzubeziehen.

Freistehende Garagen sind mit Satteldach zu versehen.

Flach- und Pultdachgaragen sind nicht erlaubt.

**2.40 Einfriedigung** (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 und §§ 13 und 15 LBO)

der Grundstücke an öffentlichen Verkehrsflächen:

Die Höhe der Einfriedigung darf 1m, im Bereich der Sichtfelder 0,70m nicht überschreiten (siehe 1.40).

**2.50 Einfriedigung**

Der Bauflurstücke entlang des Flurstückes 77 und des südlichen Teiles von Flurstück 78:

Von der Grundstücksgrenze bis zur Einfriedigung ist ein Abstand von 0,5m einzuhalten.