

**Textteil**  
**zum Bebauungsplan**  
**„ Bei den Gemeindegärten „**  
**in Ballendorf**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763).

In Ergänzung der Planzeichnung wird gemäß § 9 Abs. 1 und 2 BBauG i. V. mit der BauNVO und der LBO in dem schwarz umrandeten Gebiet festgesetzt:

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 u. 2 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>Baugebiete</b>	<b>Z</b>	<b>GRZ</b>	<b>GFZ</b>
<b>WA</b> Allgemeines Wohngebiet	<b>II</b>	<b>0,4</b>	<b>0,6</b>
<b>SO</b> Sonstiges Sondergebiet (Schule u. Mehrzweckhalle)		<b>0,15</b>	<b>0,2</b>

entsprechend den Eintragungen im Lageplan (siehe Nutzungsschablone)

**1.02 Ausnahmen** im Sinne von Abs. 3 des § 4 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

**1.03 Garagen** sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Auf dem Baugrundstück sind Flächen für mind. eine Doppelgarage vorzusehen, sofern diese nicht gleichzeitig mit dem Wohngebäude erstellt wird. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4, und 5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

**1.10 Bauweise** (§ 22 Abs. 2 BauNVO) im Bereich des allgemeinen Wohngebietes sind nur Einzelhäuser zulässig.

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

**1.30 Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 2 BBauG). Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Hauptgebäude wird im Einvernehmen mit der Gemeinde von der Genehmigungsbehörde festgelegt. Den Baueingabeplänen sind Geländeschnitte mit Darstellung des natürlichen und des geplanten Geländeverlaufs, der geplanten oder bestehenden Straßen und Kanalhöhen, sowie der vorgeschlagenen EFH beizufügen.

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

- 2.0 Gebäudehöhe:** Höchstmaß zwischen festgelegter Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut:  
Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets:  
Bergseitig max. 3,80m  
Talseitig max. 6,00m
- 2.10 Aufschüttungen** sind bis zu einer Höhe von 1,00m, Abgrabungen bis zu einer Höhe von 1,50m 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** als Satteldach, Dachneigung und Firstrichtung entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan.
- 2.21 Dachaufbauten** sind bis zu einer max. Traufhöhe von 1,40m und einer max. Firsthöhe von 3,00m bei einem Abstand von mind. 1,50m zu den Giebelseiten zulässig, soweit sie 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.  
Der Dachaufbau muß mind. 1,30m von der Traufe des Hauptgebäudes entfernt sein.
- 2.30 Die Garagen** sind möglichst mit in das Wohngebäude, entsprechend der Dachneigung des Wohngebäudes, einzubeziehen. Freistehende Garagen sind mit Satteldach zu versehen.  
Flachdachgaragen sind erlaubt.
- 2.40 Einfriedigung** der Grundstücke an öffentlichen Verkehrsflächen:  
Die Höhe der Einfriedigung darf 1,00m nicht überschreiten.