

**Textteil
zum Bebauungsplan
„Dorfwiese“
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)

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

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.