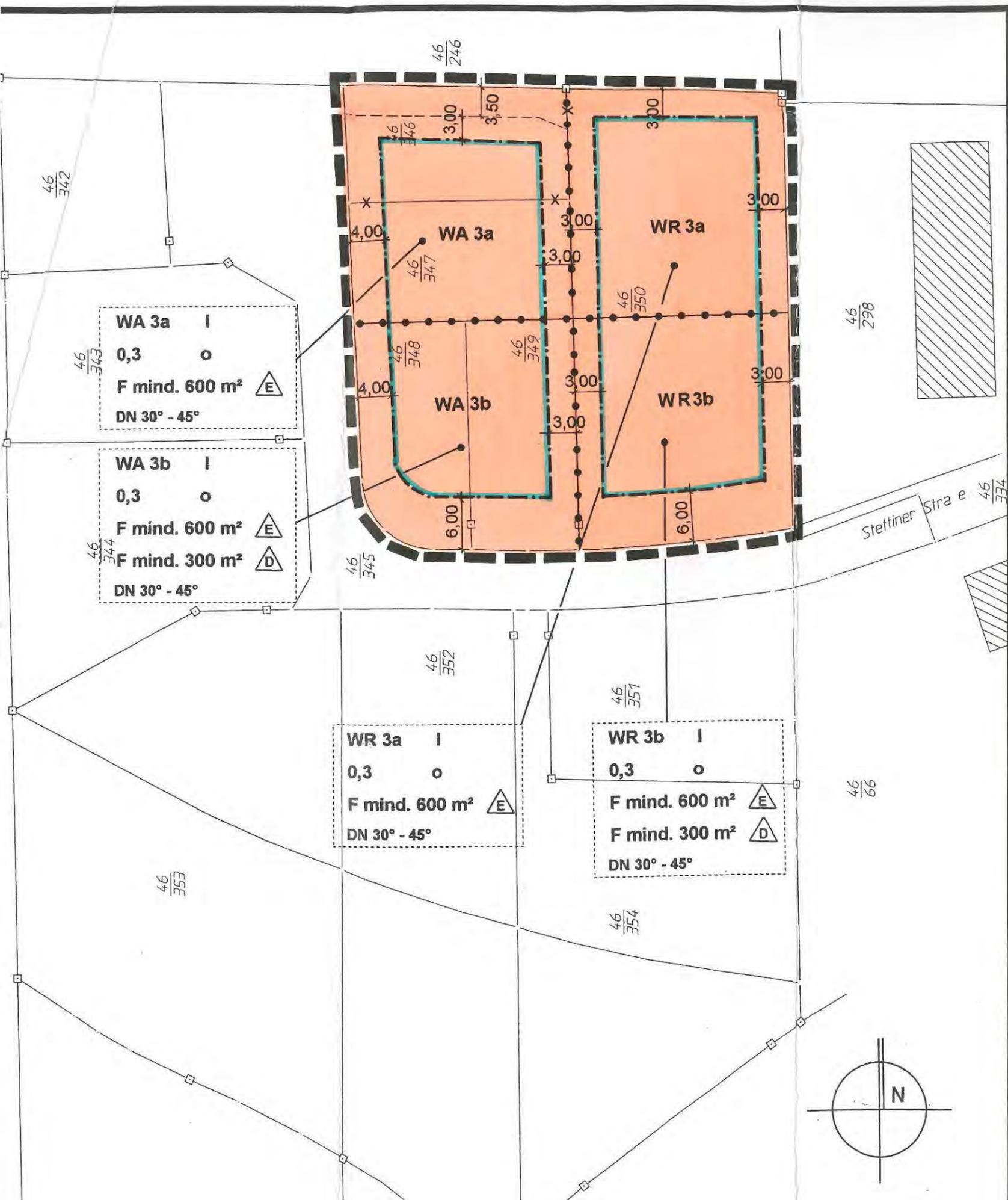


DAS GEBIET: „AN DER STETTINER STRASSE“



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45	§ 9 Abs. 7 BauGB'98
	Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB'98
	Reines Wohngebiet	§ 3 BauNVO
	Allgemeines Wohngebiet (s. Teil B - Text)	§ 4 BauNVO
z.B.	Mindestgrundstücksfläche von Wohnbaugrundstücken	§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB'98
	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
	Bauweise / Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB'98
	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
z.B.	Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß	§ 9 Abs. 4 BauGB'98 i. V. m. § 92 LBO
II. Darstellungen ohne Normcharakter		
	Vorhandene bauliche Anlagen	
	Flurstücksbezeichnung	
	Flurstücksgrenze	

TEIL B : TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- 1.1 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 + 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke - unzulässig.
- 1.2 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - unzulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

- 2.1 In den Teilgebieten mit festgesetzter Einzel- und Doppelhausbebauung darf die Wandhöhe von maximal 4,00 m, bezogen auf die geplante Grundstückszuwegung in Gebäudemitte, nicht überschritten werden.

Als Wandhöhe gilt nach § 6 LBO das Maß zwischen Oberkante der geplanten Grundstückszuwegung in Gebäudemitte (unterer Bezugspunkt) und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt), in Fassadenmitte. Bei geneigter Oberfläche ist die im Mittel gemessene Wandhöhe maßgebend.

- 2.2 Geländeaufschüttungen oder Abgrabungen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen in einer Größe der höchstzulässigen Grundflächenzahl einschließlich der aller Nebenanlagen zulässig.

3. Zulässige Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

In Teilgebieten mit einer sogenannten „Pfeifenstieler-schließung“ ist eine Erhöhung der nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zulässigen Grundfläche für bauliche Nebenanlagen um 3/4 der Grundstückszuwegung zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Grundstücksgrenze zulässig.

4. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB'98)

- 4.1 In den Teilgebieten mit festgesetzter Einzelhausbebauung sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Die zweite Wohnung hiervon darf nur in einer der Hauptwohnung untergeordneten Flächengröße im Sinne einer Einlieger- oder Ferienwohnung errichtet werden.
- 4.2 In dem Teilgebiet mit festgesetzter Doppelhausbebauung ist maximal eine Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 92 LBO)

1. Firsthöhen

In den Teilgebieten WA3a, WA 3b, WR3a und WR 3b darf die Firsthöhe von maximal 10,0 m, bezogen auf die geplante Grundstückszuwegung in Gebäudemitte, nicht überschritten werden. Dies gilt auch für untergeordnete Bauteile.

2. Dachgeschosse

In allen Teilgebieten ist die Errichtung des Dachgeschosses als Staffelgeschoss unzulässig.

Hinweis:

In den Teilgebieten WA3a, WA 3b, WR3a und WR 3b darf die Firsthöhe von maximal 10,0 m, bezogen auf die geplante Grundstückszuwegung in Gebäudemitte, nicht überschritten werden. Dies gilt auch für untergeordnete Bauteile.

2. Dachgeschosse

In allen Teilgebieten ist die Errichtung des Dachgeschosses als Staffelgeschoss unzulässig.

Hinweis:

Soweit sich aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes zu einzelnen Festsetzungen keine Änderungen ergeben, bleiben die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 45 planungsrechtlich unverändert erhalten.

1. ÄND. BP Nr. 45
SATZUNG

SATZUNG DER STADT KAPPELN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 45

FÜR DAS GEBIET:
„AN DER STETTINER STRASSE“

ÜBERSICHTSPLAN

M. 1 : 25.000

