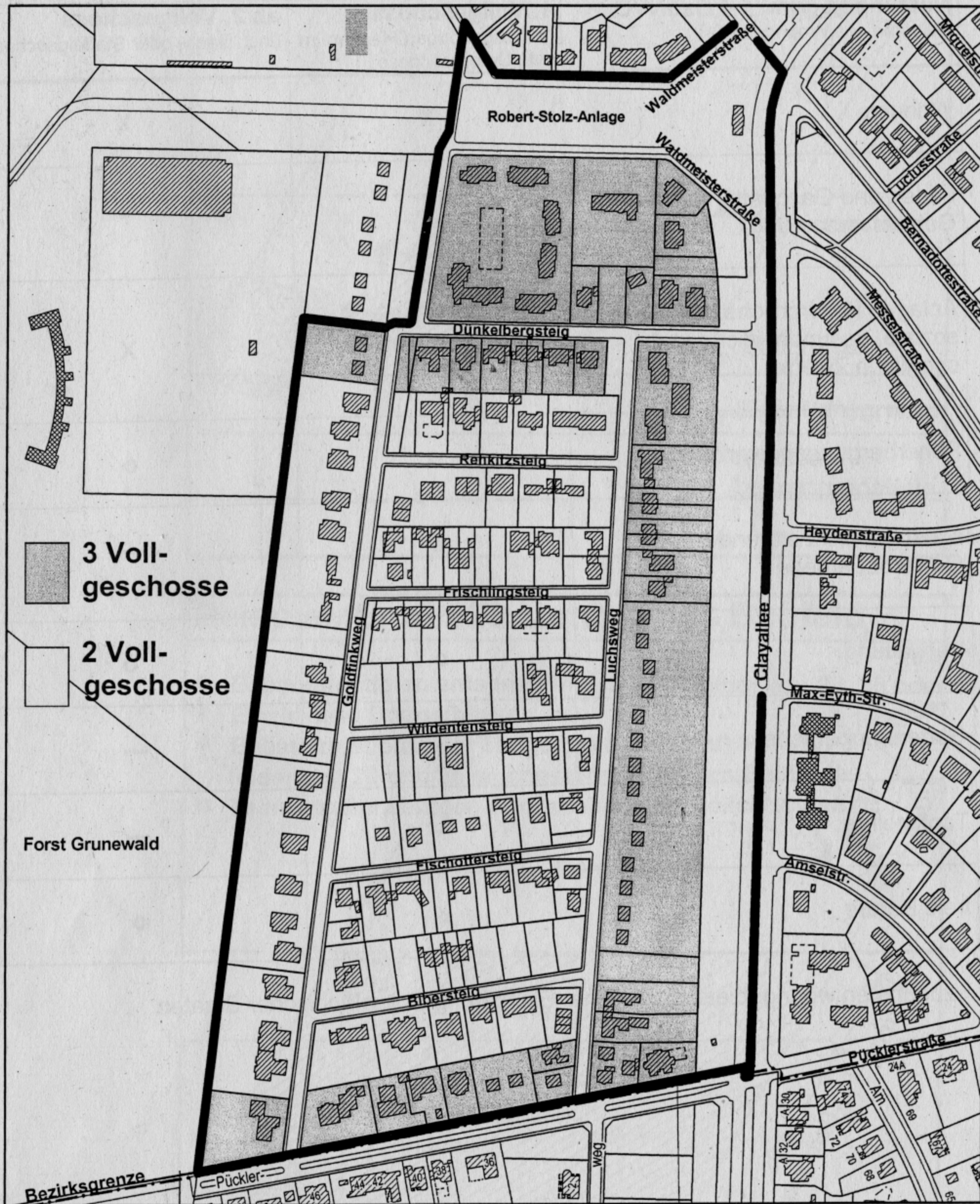


# Bebauungsplan IX-187



## Planen und Bauen im „Waldtierviertel“

- Planungsrechtliche Behandlung von Bauvorhaben -

Festgesetzt am 03.01.2006

# Zulässige Nutzungsart

x = generell zulässig, o = ausnahmsweise zulässig, --- = unzulässig

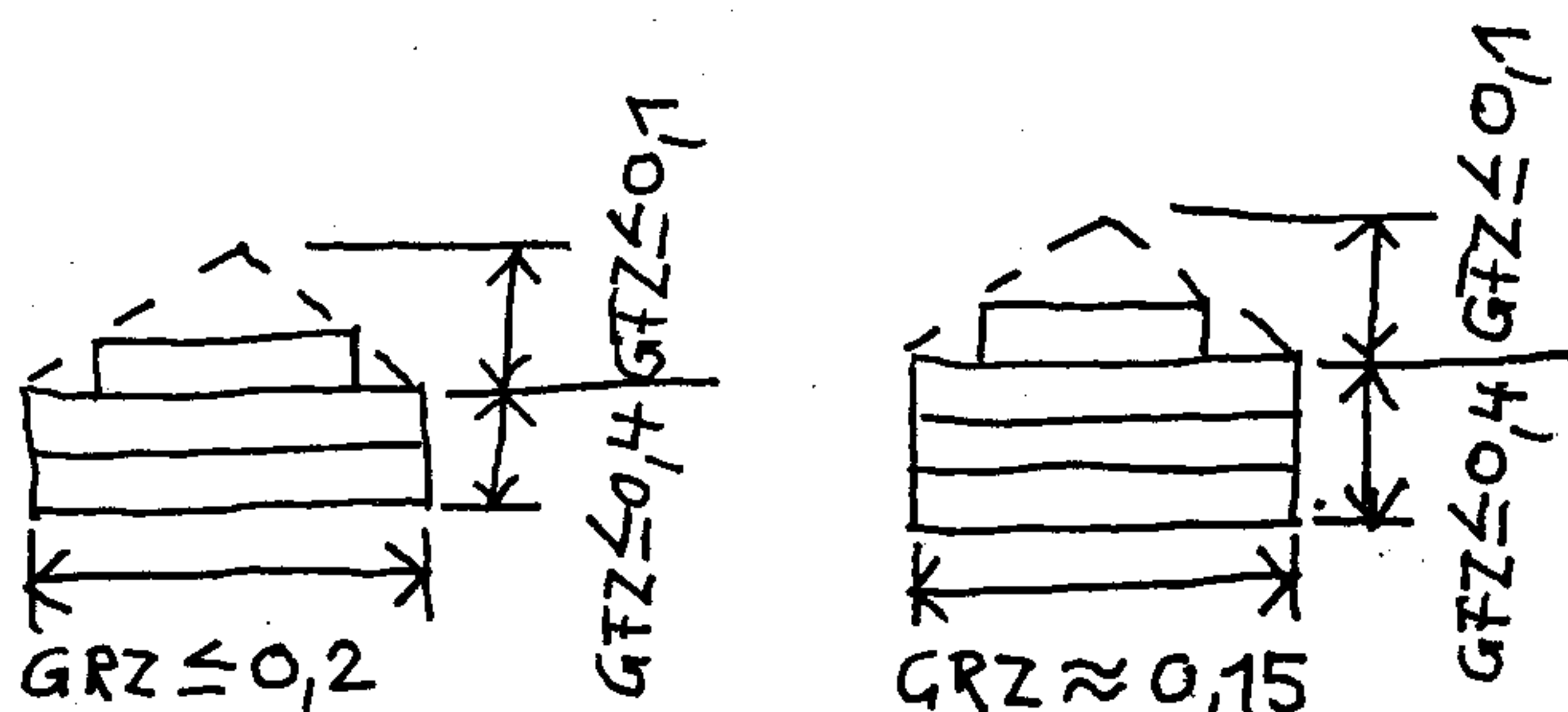
Nutzungen gem. § 4 BauNVO (Allgemeines Wohngebiet)	1. Vollgeschoss (mit zugehörigen Flächen im evtl. Untergeschoss)	ab 2. Vollgeschoss (incl. Dach- oder Staffelgeschoss)
Wohnen	X	X
Läden und Gaststätten für die Gebietsversorgung	X	o
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	X	X
Beherbergungsgewerbe	o	o
sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe	o	---
Verwaltung	o <sup>1)</sup>	o <sup>1)</sup>
Gartenbaubetriebe	---	---
Tankstellen	---	---
freie Berufe	o	o

<sup>1)</sup> zugunsten wohngebietsverträglicher Einrichtungen ausländischer Staaten

# Maß der baulichen Nutzung

Planungsrecht IX-187

GRZ (§ 19 (1) BauNVO 90 ):	0,2
GRZ Anteil nach § 19 (4) BauNVO 90:	0,1
GFZ in Vollgeschossen:	0,4
GFZ Anteil in Nicht-Vollgeschossen:	0,1
Z:	2 oder 3
-Nicht-Vollgeschossbegriff nach BauO 97	
-Dichteberechnung nach BauNVO 90	



In die Nutzungsberechnung sind einzubeziehen: Aufenthaltsräume, zugehörige Treppenträume und deren Umfassungswände (§ 20 (3) BauNVO 90).  
Der GFZ-Anteil in Nicht-Vollgeschossen ist als planungsrechtliche Ausnahme vorgesehen.

## Kriterien für die GFZ-Überschreitung durch Flächen in Dach- und Staffelgeschossen Baukörper:

- zulässige GFZ von 0,4 um nicht mehr als 25 % überschritten, max. GFZ-Anteil von 0,1 in den Nicht-Vollgeschossen
- ausgewogene Proportion zwischen Hauptbaukörper und Dachzone
- deutliche Trennung von Fassade sowie Dach- und Staffelgeschoss
- keine Verknüpfung von vorgesetzten Gebäudeteilen der Hauptfassade mit der Dachzone

### Dach:

- in der Höhenentwicklung untergeordnet
- klare Kontur, sparsame Verwendung von Gauben und Einschnitten
- Lage und Anordnung der Elemente in der Dachzone in Korrespondenz mit der Hauptfassade, keine vor die Traufe auskragenden Bauteile

### Staffelgeschoss:

- als oberer Abschluss des Gebäudes, in der Höhenentwicklung untergeordnet
- allseits von der Fassadenflucht des Baukörpers zurückgesetzt, keine auskragenden Balkone

### Nutzung Dach- und Staffelgeschoss:

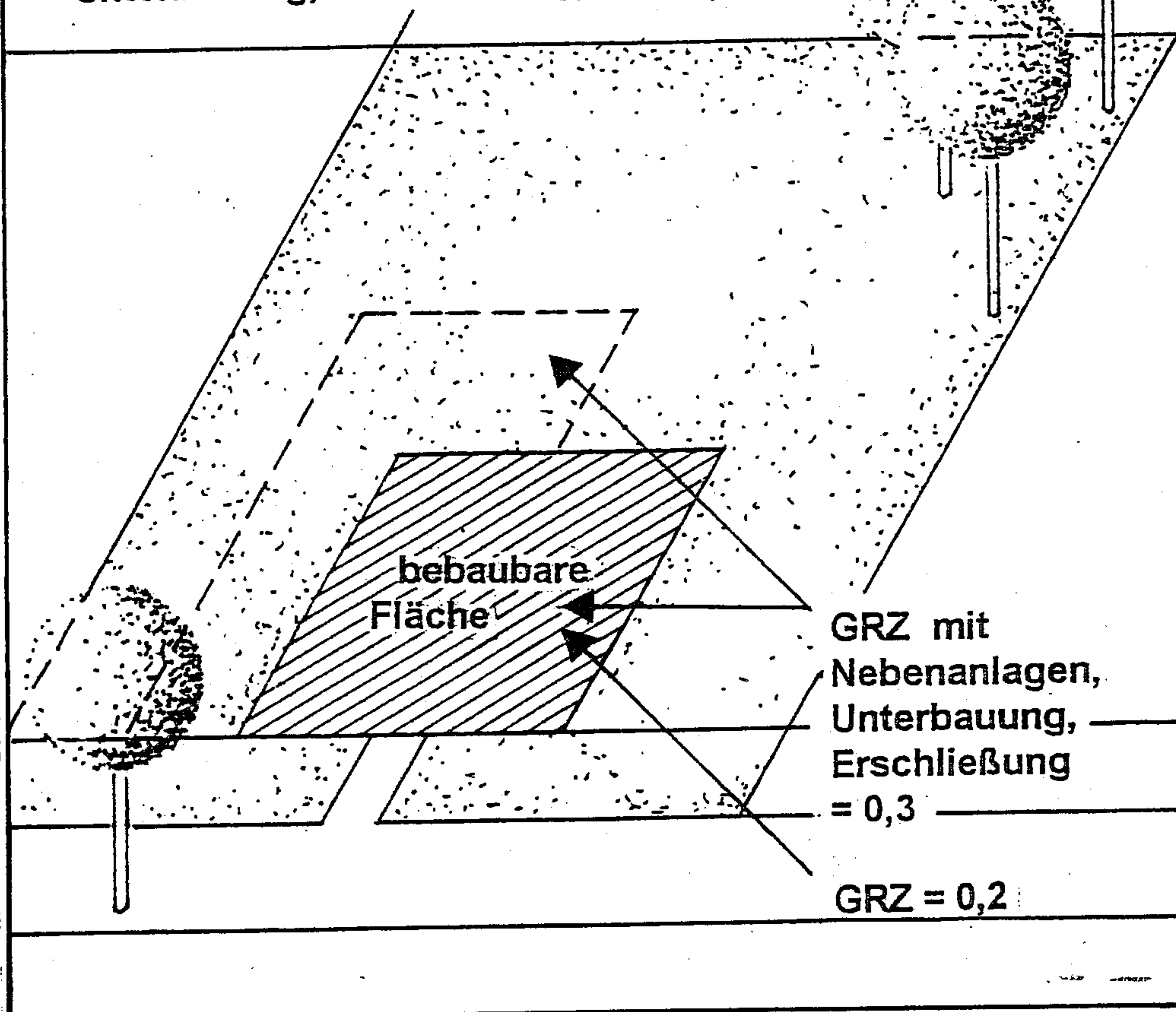
- eigenständige Wohnungen nur in einer Hauptnutzebene

### Nutzung Untergeschoss:

- keine eigenständigen Büroeinheiten oder Wohnungen

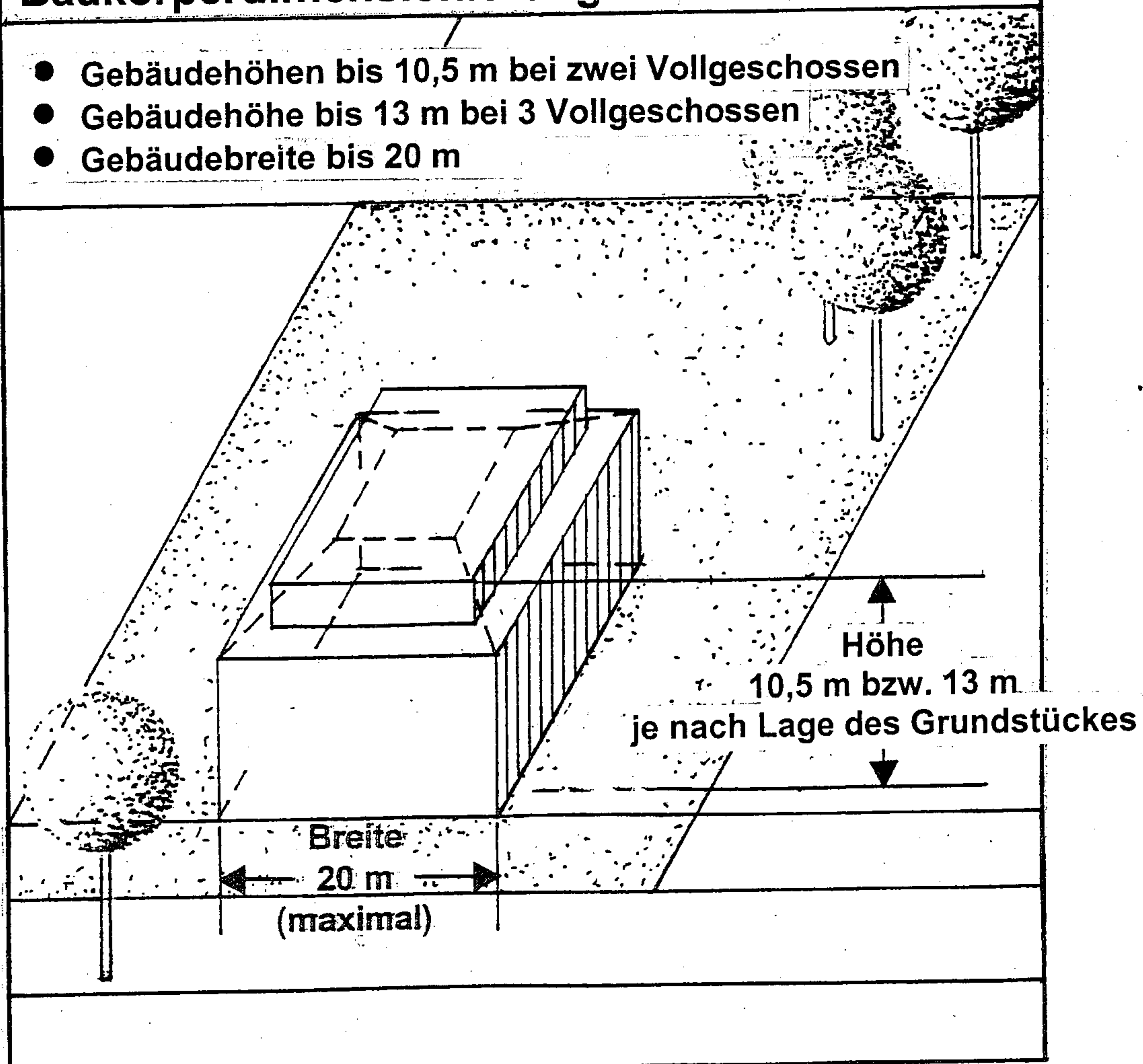
## Ausnutzung: Bebaubare Fläche

- Grundflächenzahl 0,2 (Baukörper)
- Erhöhung auf 0,3 (Baukörper, Nebenanlagen, Unterbauung, Erschließung)



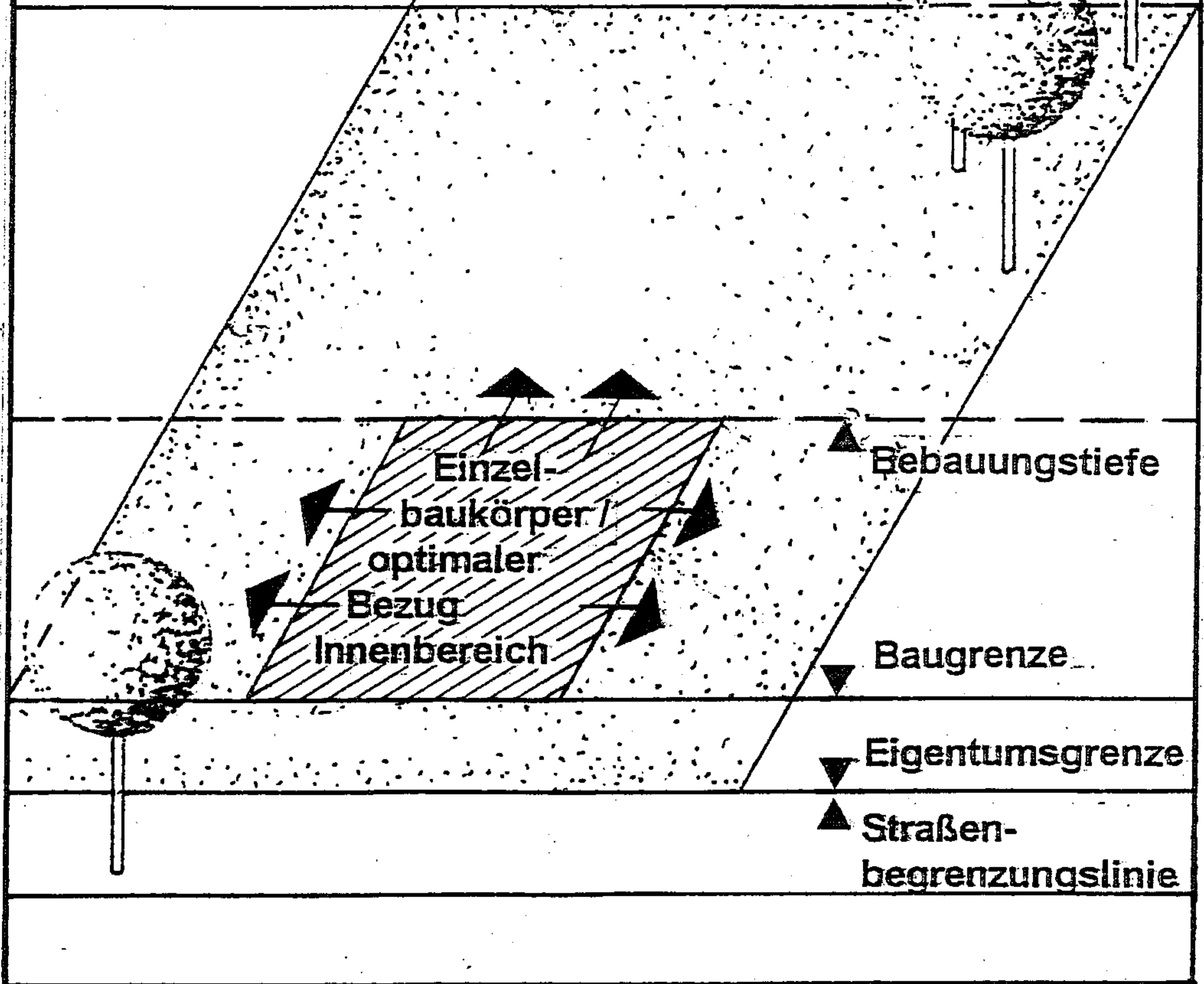
## Baukörperdimensionierung

- Gebäudehöhen bis 10,5 m bei zwei Vollgeschossen
- Gebäudehöhe bis 13 m bei 3 Vollgeschossen
- Gebäudebreite bis 20 m



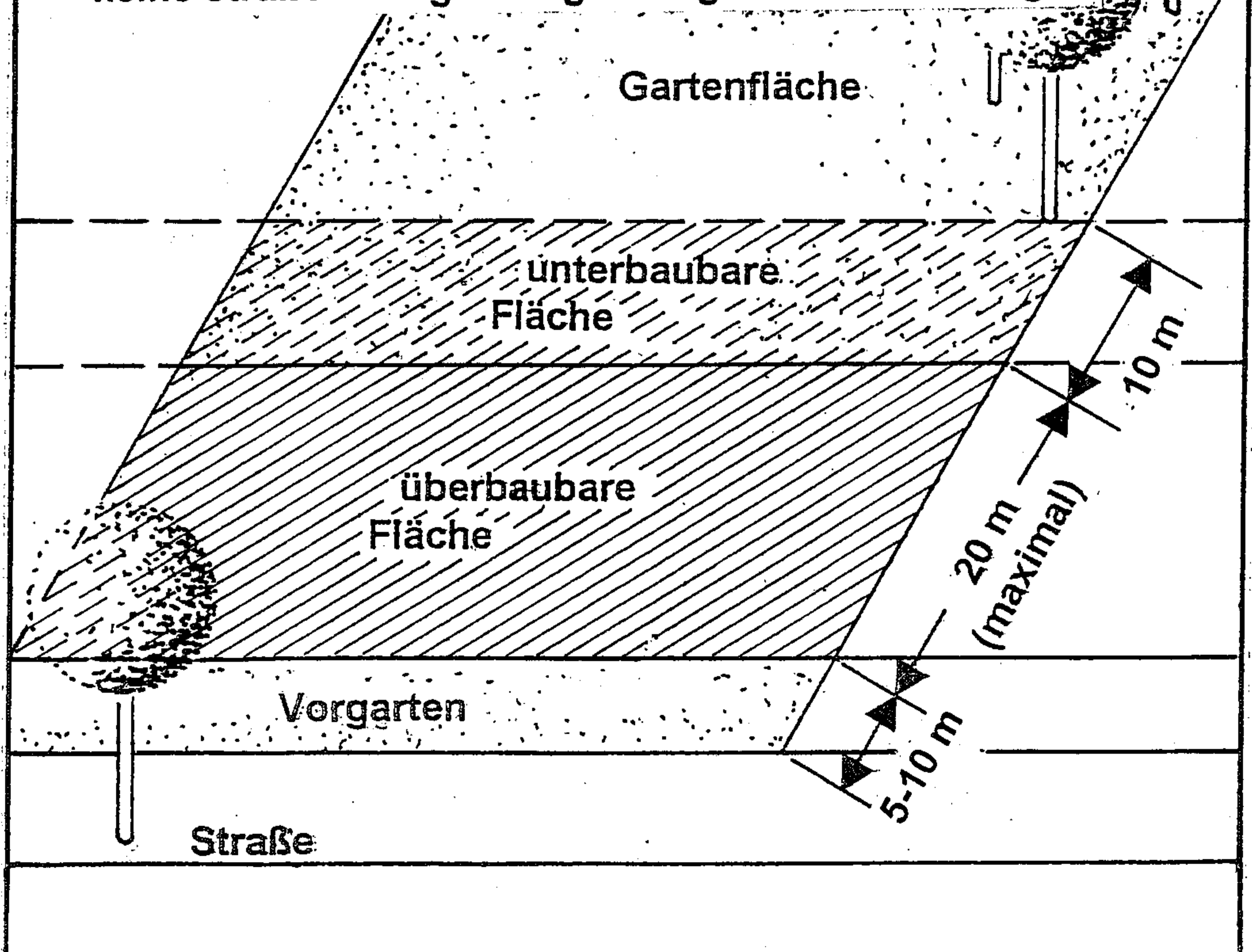
## Städtebauliches Konzept / Bebauungskonzept

- straßenorientierte Wohnbebauung
- Einzelbaukörper
- begrünte Vorgärten und Blockinnenbereiche



## Beispiel für ein 20 Meter tiefes Baufeld

- Bebauungstiefen entsprechend der Baufelder von 20, 25 oder 35 m
- Einzel- und Doppelhäuser
- Bebauungstiefen der Tiefgaragen (begrünt) 30 m für Baufelder von 20 und 25 m, sonst innerhalb des Baufeldes
- keine straßenseitigen Abgrabungen für Belichtungen



# Sonstige Festsetzungen

Reglungsfelder	Festsetzung	Teilflächen IX-187	Teilflächen IX-187
Gebäude- dimension	Vollgeschosse	III	II
	Breite	20,0 m	20,0 m
	Höhe	13,0 m	10,5 m
Bauweise	Einzelhäuser/„Stadtvillen“	X	X
	Doppelhäuser	X	X
Baukörper- stellung	Vorgartentiefe	zwischen 5,0 m und 10,0 m	zwischen 5,0 m und 10,0 m
	überbaubare Grundstücksfläche	20,0 m Tiefe 25,0 m Tiefe 35,0 m Tiefe	20,0 m und 25,0 m Tiefe
	Unterbauung	30,0 m Tiefe	30,0 m Tiefe
Stellplätze	Flächenanteil	innerhalb der Gesamt - GRZ von 0,30 (§ 19 (1) + (4) BauNVO)	
	Lage	oberirdisch innerhalb der Baufelder (20,0 m / 25,0 m / 35,0 m); unterirdisch innerhalb 30,0 m Tiefe bzw. 35,0 m	
	Qualifizierung unterirdischer Bauteile	mind. 60 cm Erddeckung; Höhenlage mit Erddeckung nicht über Straßenniveau	
Planfest- setzungen	Baumpflanzungen (siehe Festsetzungen des Be- bauungsplanes)	X	X