Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen
gem. § 9(1) BBauG. (Bundesbaugesetz), in Verbindung mit den Vorschriften der BauNVO (Baunutzungsverordnung) vom 26.11.1968 und der LBO (Landesbauordnung) in der Fassung vom 20.06.1972

1. Art der baulichen Nutzung
   § 1 – 15 BauNVO

   1.1 WA § 4 BauNVO
   Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (siehe Planeinschrieb)
   § 16 – 21 BauNVO
   jedoch höchstens entsprechend der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Fläche, in Verbindung mit der zulässigen Geschosszahl.

   2.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
   § 16 (4) BauNVO

   2.2 Grundflächenzahl (GRZ)
   § 17 (1) BauNVO

   2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)
   § 17 (1) BauNVO

   2.4 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
   Zahl der Vollgeschosse zwingend
   § 18 BauNVO

3. Bauweise
   § 22, 1 – 4 BauNVO

   3.1 offene Bauweise
   3.2 geschlossen Bauweise
   3.3 abweichende Bauweise

4. Stellung der baulichen Anlagen und überbaubaren Grundstücksflächen
   § 9 (1) 1b BBauG und § 23 Abs. 1 – 5 BauNVO

   4.1 Gebäudestellung
   4.2 Baugrenze
   4.3 Abgrenzung unterschiedlicher Höhenzonung in überbaubaren Grundstücksfläche
   § 23 (1) BauNVO

5. Dächer
   § 9 (2) BBauG, in Verbindung mit § 111 LBO

   5.1 Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung von 27° und mehr zulässig. Sie dürfen eine Gesamtlänge von 1/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Auf jeder ist nur eine Art von Dachaufbauten zulässig.
   Als Dacheindeckung ist rotbraunes Eindeckungsmaterial zu verwenden.
   5.2 Geneigte Dächer als Satteldächer (SD) bzw. Walmdächer (WD) entsprechend Planeintrag zugelassen.
   5.3 Firstrichtung bei Walmdächern und Satteldächern, gültig für einen Festsetzungsbereich oder einen Baustreifen.

5.4 Satteldächer, für Z = I max. Gebäudehöhe ab EFH 3,50 m, für Z = II 6,00 m bis Traufhöhenschnittpunkt.
5.5 Flachdächer, für Z = I max. Gebäudehöhe ab EFH 4,00 m.
5.6 Walmdächer, für Z = I max. Gebäudehöhe ab EFH 3,20 m bis Traufhöhe.

5.7 Für das Baufenster Ringelhauser Allee 7 – 11 gelten folgende Festsetzungen:

Die maximale Traufhöhe beträgt bei Gebäuden mit Flachdach 3,20 m und bei Gebäuden mit Satteldach 3,50 m.
Maßgebend für die Traufhöhe ist die EFH als unterer Bezugspunkt und der Schnittpunkt zwischen Außenseite der Außenwand und Oberkante Sparren bzw. der obere Abschluss der aufsteigenden Wand als oberer Bezugspunkt.
Die festgesetzte max. Traufhöhe ist auf mindestens 65 % der Gesamtlänge aller Traufen einzuhalten.

6. Garagen und Stellplätze für KFZ
§ 9 (1) Ziff. 1e BBauG, in Verbindung mit § 111 LBO (1) 6

6.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den im Plan gekennzeichneten Garagenflächen sind keine oberirdischen Garagen und Stellplätze zulässig. Ausnahmsweise kann 1 Stellplatz je Gebäude in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.
6.2 Garage
6.3 Stauraum vor sämtlichen Garagen: 5,00 m
6.4 Bei Gemeinschaftsgaragen ist je Grundstück nur eine Ein- und Ausfahrt zulässig.

7. Verkehrsflächen
§ 9 (1) Ziff. 3 BBauG

7.1 Gehweg, Fahrweg

7.2 Fahrbahn

7.3 Öffentlicher Parkplatz

8. Öffentliche Grünfläche
§ 9 (1) Ziff. 8 BBauG

8.1 Spielplatz

9. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
§ 9 (1) Ziff. 15 BBauG, in Verbindung mit § 111 LBO

9.1 Baum (hochstämmig) auf öffentliche Fläche
9.2 nicht überbaubare private Grundstücksflächen sind mit Bäumen, Sträuchern und Rasenflächen landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

10. Einfriedungen
§ 111 LBO

Innerhalb der gem. Ziff. 9.2 gekennzeichneten privaten Grundstücksflächen sind Einfriedigungen nur als beiderseits eingewachsenes Knotengeflecht mit max. 0,80 m Höhe zulässig. Mindestabstand von den Verkehrsflächen 1,00 m.

11. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
§ 9 (5) BBauG

12. Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Anzahl der Geschosse
Bauweise	Dachform
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl

13. Sichtflächen
§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG

Sichtflächen sind anzulegen und oberhalb einer Höhe von 0,70 m über der Fahrbahnoberkante auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art freizuhalten.

14. Leitungsrecht
§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BBauG

Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit.

15. Verkabelung
§ 111 LBO

Leitungen für Strom und Telefon sollen vorbehaltlich anderer übergeordneter gesetzlicher Regelung unterirdisch geführt werden;
Entsprechend sind Zuleitungen aus der bestehenden Gemeinschaftsantennenanlage für Fernsehen und Radio zu verlegen, Antennenanlagen über Dach sind unzulässig.

16. Versorgungsflächen und Anlagen
§ 9 Ziff. 5 und 6 BBauG

Transformatorenstationen sind mit der angrenzenden Bebauung zu planen und einheitlich zu gestalten.

17. Höhenlage der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 1 Ziff. 1d BBauG

Als Richtwert für die Erdgeschossfußbodenhöhe gilt die Straßenhöhe im Zufahrtsbereich ± 0,30 m.
Die Festlegung erfolgt im Einvernehmen mit der Baubehörde.
Gemäß § 12 LuftVG darf die Hindernishöhe von 545,00 m ü. NN nicht überschritten werden.