

TEXTTEIL

1. Allgemeine Angaben

- 1.1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft.
- 1.2 Der Bebauungsplan wird durch die beiliegenden Längenschnitte öffentlicher Verkehrsflächen ergänzt. Sie sind Bestandteil dieser Satzung.
- 1.3 Der Gestaltungsplan für bauliche Anlagen liegt bei.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) und § 7 BBauG v. 18.0.76 BauNVO v. 15.9.77)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BBauG)

- 2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
Die Ausnahmen der BauNVO § 4 (3) Nr. 2 - 6 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2.1.2 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

2.2 Bauweise (§ 9 (1) 2 BBauG und § 22 BauNVO)

2.2.1 Besondere Bauweise (b)

Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Notwendige Garagen können, wenn sie unter einem gemeinsamen Dach mit dem Hauptkörper liegen, bis auf eine Länge von 8,0 m auf der Nord-, Nordost- und Ostgrenze errichtet werden. Die Hauptgebäude sind analog zur offenen Bauweise mit Grenzabstand zu errichten.

2.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen können mit folgenden Gebäudeteilen überschritten werden:

Balkone, Vordächer und Freitreppen bis 1,50 m Tiefe.

Im übrigen ist eine Überschreitung der Baugrenzen mit folgenden Gebäudeteilen zulässig:

Gesimse, Abfallrohre, Pfeiler, Sockel, Tür- und Fensterumrahmungen bis 0,50 m Tiefe.

2.3 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BBauG)

- 2.3.1 Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.4 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich. Dies betrifft jedoch nicht die Gesamtbreite.

2.5 Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen werden, soweit es Gebäude sind, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

2.6 Leistungsrechte (§ 9 (1) 21 BBauG)

Die eingetragenen Leistungsrechte dienen den Trägern von Ver- und Versorgungsmaßnahmen. Der Schutzstreifen der Leitungen darf nicht mit tiefwurzelnden Bäumen bepflanzt werden.

2.7 Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

2.8 Bepflanzung (§ 9 (1) 25 a BBauG)

- 2.8.1 Östliche und südliche Randgrundstücke:
Je angefangene 200 qm unbebaute Grundstücksfläche 1 mittel- bis großwüchsiger Baum (einheimische Arten!).
- 2.8.2 Innere und am Nordrand gelegene Grundstücke:
Je angefangene 300 qm unbebaute Grundstücksfläche 1 mittel- bis großwüchsiger Baum.

2.9 Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BBauG)

Die Fußbodenhöhe der Gebäude darf bergseitig maximal 20 cm über bestehendem Gelände betragen.

3. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 111 LBO)

3.1 Dachneigung

- 3.1.1 Flachdach (FD): Gefällesloses oder bis zu 3 % geneigtes Dach.
- 3.1.2 Satteldach (SD): Neigung 30° - 35°
Die Eintragungen im Bebauungsplan beziehen sich auf die Sparrenneigung. Die im Plan angegebene Firstrichtung ist die Hauptfirstrichtung.

3.2 Dachdeckung

- 3.2.1 Satteldächer: Rotbraune bis braune Bedachung
Flachdächer: Kiesschüttung, bewachsen oder als Terrasse.
Sichtbar bleibende Papp- bzw. Blechabdeckungen sind nicht zulässig.
- 3.2.2 Garagen, Anbauten und Vordächer, die nicht unter gemeinsamem Dach mit dem Hauptbaukörper liegen, sind als Flachdach gemäß Ziff. 3.2.1 auszuführen.

3.3 Dachaufbauten sind nicht zulässig.

- 3.3.1 Dachausschnitte bis zu einer Länge von max. 1/3 der Hauptdachlänge zulässig. Die Abschlußflächen sind in der Farbgebung der Dachfläche anzugleichen.

3.4 Kniestöcke

Gemessen wird von O.K. Rohdecke bis Schnittpunkt Außenwandflächen, U.K. Sparren. Es sind 50 cm zulässig.

3.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,50 m Höhenunterschied gegenüber dem vorhandenen Gelände sind nicht zulässig (§ 111 (2) LBO i.V. mit § 89 (1) 23 LBO)

3.6 Stützmauern

Stützmauern an öffentlichen Verkehrsflächen sind auch bis 1,00 m Höhe über Gelände genehmigungspflichtig (§ 111 (2) LBO i.V. mit § 89 (1) 12 b LBO).

3.7 Einfriedungen

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur lebende Einfriedungen (Hecken) und darin einbezogene Maschen- und Knüpfdrahtzäune sowie Naturholzzäune bis 1,00 m Höhe zulässig, sonst Maschen-, Knüpfdraht- und Naturholzzäune bis 1,00 m Höhe (einschließlich eines Sockels von 30 cm Höhe).

3.8 Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

- 3.9 Auf jedem Gebäude ist nur 1 Antennenanlage zulässig (§ 111 (1) 3 LBO).

- 3.10 Bei Außenwänden von Gebäuden sind grelle Farbtöne zu vermeiden.