

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen sind:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1999
Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990
Landesbauordnung (LBO) vom 08.08.1995

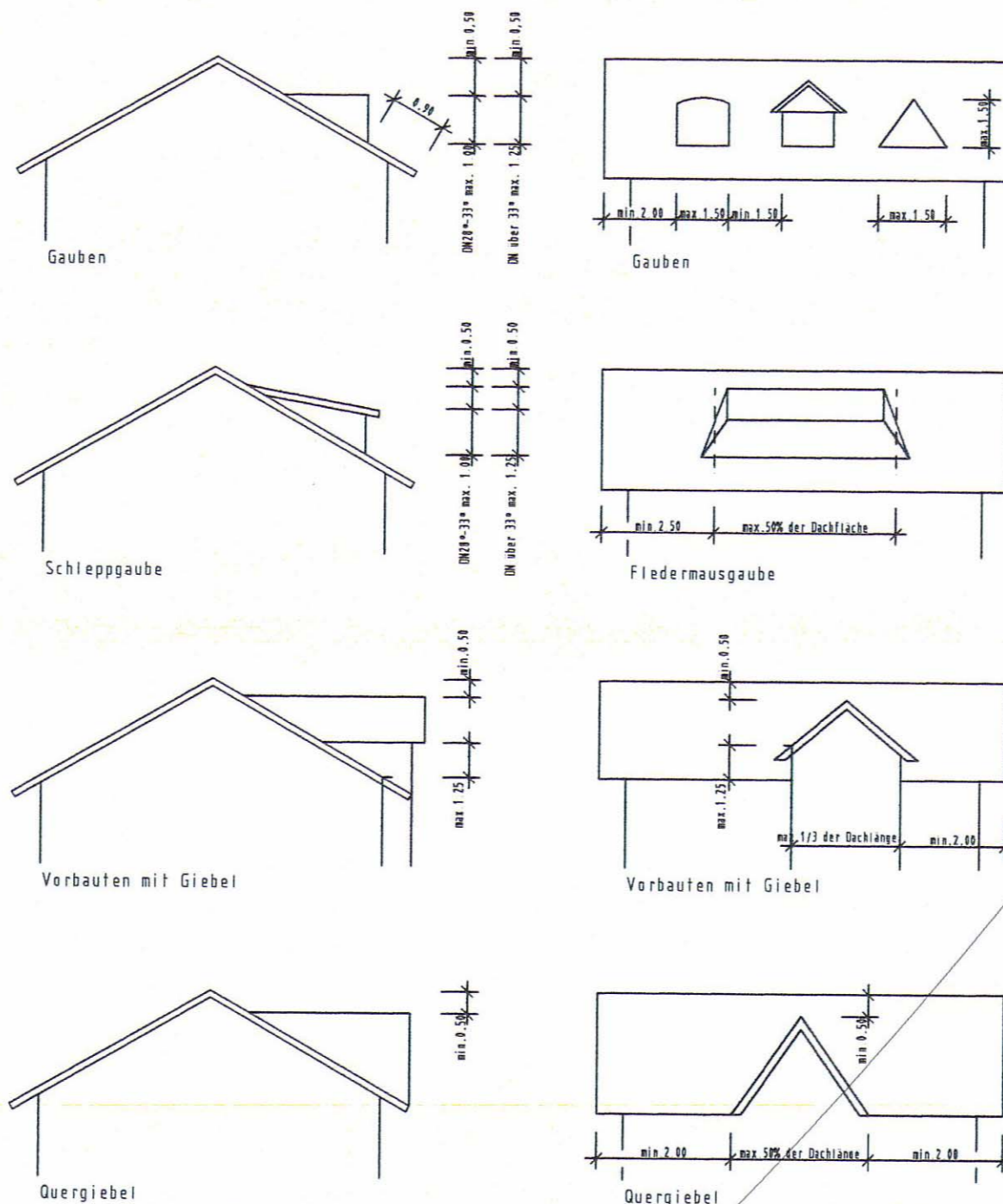
jeweils in der neuesten Fassung

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, § 1-5 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, § 16-21a BauNVO)
Grundflächenzahl, Grundfläche (§ 19 BauNVO)
Grundflächenzahl (GRZ) 0,3
- Bauweise (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)
Maßgeblich für die Stellung baulicher Anlagen sind die im Bebauungsplan eingetragenen Firstrichtungen.
- Oberbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
Garagen und überdachte Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen sind nur in den im Bebauungsplan als Garagen gekennzeichneten Flächen zulässig.
- Erdgeschoss-Fußbodenhöhe
Von den eingetragenen Erdgeschoss-Fußbodenhöhen darf höchstens um 25 cm abgewichen werden.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 74 LBO

- Dachform, Dachneigung
Zulässig sind Satteldächer mit durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes. Die Dachneigung muss zwischen 30° und 40° liegen.
Garagen, untergeordnete Nebengebäude und Gebäudeteile können eine Dachneigung von 20-25° aufweisen.
Zur Dacheindeckung sind rotbraune Ziegel oder gleichfarbige Dachsteine zu verwenden.
- Dachaufbauten und Vorbauten
 - Dachaufbauten und Vorbauten sind so zu wählen und zu gestalten, dass sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile miteinander bereinstimmen und nicht verunstaltet wirken.
 - Dachaufbauten sind nur bei einer Hauptdachneigung von mindestens 28° (Altgrad) zulässig.
 - Folgende Dachaufbauten sind entsprechend den beigefügten Systemskizzen grundsätzlich zulässig.



- Gauben mit Sattel- oder Walmdach
b) Vorbauten mit Giebel
c) Schleppegauben und deren abgewandelte Form wie Fledermausgauben (laut Skizzen)
d) Quergiebel
- Allgemeine Bestimmungen.
 - Die Gesamtlänge von Einzelgauben darf die Hälfte der Dachlänge nicht überschreiten.
b) Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,00 m und zwischen den Gauben ein Mindestabstand von 1,50 m
 - Die Höhe der Gauben darf betragen, gemessen vom Abschnitt der Dachfläche bis Unterkante Sparren bzw. Oberkante Fensterpfette, einzuhalten.
- bei Hauptdachneigungen von 33° und weniger 1,10 m
- bei Hauptdachneigungen von 34° und mehr 1,25 m
 - Der Abstand zur Traufe muss mindestens 0,90 m betragen und ist in den Dachschrägen zu messen.
 - Der Rücksprung der Aufbauten muss mindestens 25 cm hinter der Außenwand des Gebäudes liegen.
 - Die Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach, bei Neigungen von weniger als 15° auch mit Metall (Kupfer, Zink, jeweils nicht blendend) einzudecken.
 - Wangen und Stirnflächen sind mit Holz, Putz oder einem sonstigen der Farbe der Dachdeckung angepassten Material zu verkleiden (z.B. Kupfer, Zink, jeweils nicht blendend).
 - Im übrigen wird auf die beiliegende Skizze verwiesen.
- Gauben mit Sattel- oder Walmdach:
 - Die Firstlinie der Gauben muss senkrecht gemessen mindestens einen Abstand von 0,50 m bis zum Hauptfirst aufweisen.
Vorbauten mit Giebeln:
 - Vorbauten mit Giebel dürfen in ihrer Länge 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten
 - Die Firstlinie des Vorbautes muss senkrecht gemessen mindestens einen Abstand von 0,50 m bis zum Hauptfirst aufweisen.
 - Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 2,0 m betragen
 - Die senkrechte Höhe zwischen Oberkante Pfette und Dachrinne darf maximal 1,25 m betragen.
 - Der Vorbau muss mindestens bis zum Dachtrauf hervortreten
 - Im übrigen wird auf die beiliegende Systemskizze verwiesen
- Schleppegauben:
 - Schleppegauben müssen eine Mindestdachneigung von 15° aufweisen. Bei einer Hauptdachneigung von 28°-33° sind Neigungen unter 15° zulässig.
 - Der Abschnitt des Schleppegaubendaches mit dem Hauptdach muss senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.
- Fledermausgauben:
 - Die Gaubenlänge wird in der Mitte der Seitenschrägen gemessen.
 - Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 2,50 m betragen.
 - Im übrigen wird auf die beiliegende Systemskizze verwiesen.
- Dachaufbauten sind auf einer Dachfläche (Dachseite) einheitlich zu gestalten.
- Dachaufbauten und Dachauschnitte auf einer Dachfläche sind unzulässig.
- Höhenbeschränkungen
 - HB 1 Die maximale Traufhöhe beträgt 3,60 m, die maximale Firsthöhe 7,50 m
 - HB 2 Die maximale Traufhöhe beträgt 6,10 m, die maximale Firsthöhe 10,00 m.
 Die Traufhöhe wird von der EFH (Erdgeschoss-Fußbodenhöhe) aus gemessen. Die Traufe ist bestimmt als Schnittpunkt zwischen Außenfläche, Außenwand und Oberkante Dachdeckung.
- Aussere Gestaltung, Farbgebung

Gebaudeproportionen:
Die Traufseite eines Gebäudes muss mindestens 20 % länger sein als die Giebelseite.
Material- und Farbgebung:
Für Außenwände darf neben Putz und Holz verwendet werden. Nicht zulässig sind Wandverkleidungen aus Asbestzement, Kunststoff oder Blech. Bei der Farbgestaltung des Gebäudes sind grelle und kontraststarke Farbtöne nicht zugelassen. Für Putzfassaden sind mittlere Farbtöne zu verwenden, d.h. durch Erdfarben abgedunkelte Weißtöne mit Hellbezugswerten zwischen 30 % und 80 %.
- Gestaltung von Freiflächen

Die nicht überbauten bzw. befestigten Freiflächen sind im Hinblick auf ihre Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere möglichst naturnah zu gestalten.
Gebaudeausbildung:
Das anfallende Aushubmaterial muss weitgehendst auf dem Grundstück verbleiben. Die Geländeauffüllung muss sich gleichmäßig auf das gesamte Grundstück beziehen. Die Auffüllung kann bis zur Auffüllhöhe von 1,00 m grundsätzlich, in Teilbereichen z.B. Freisitz, bis 1,50 m erfolgen.
Hauszüge:
Die befestigten Flächen sollten mit einer Pflasterung versehen werden. Die Entwässerung der Privatflächen muss grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück erfolgen. In den Fällen, bei denen entlang der Grundstücksgrenze eine Muldenrinne zur Entwässerung der Straßenfläche vorhanden ist, kann das Oberflächenwasser in diese Rinne aufgenommen werden.
- Stellplätze
Pro Wohnung sind 1,5 Stellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen.

C. Hinweise

- Bodenschutz
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird verwiesen.

Ausgefertigt!
Egenhausen, 23.11.2007

Frank Buob
Bürgermeister



Aufstellung (2 Abs. 1 BauGB)	Gemeinderatsbeschluss	am 12.09.2000
frühzeitige Beteiligung (3 Abs. 1 u. 4 Abs. 1 BauGB)	ortsübliche Bekanntmachung	am 08.11.2000
	Bürger vom 25.03.2002	bis 26.04.2002
	Träger öffentlicher Belange vom 06.03.2002	bis 26.04.2002
Öffentliche Auslegung (3 Abs. 2 BauGB)	Gemeinderatsbeschluss	am 05.02.2002
	ortsübliche Bekanntmachung	am 13.03.2002
	Auslegung vom 25.03.2002	bis 26.04.2002
Satzung (10 Abs. 1 BauGB)	Gemeinderatsbeschluss	07.05.2002
Anzeige/Bestätigung gem. § 4 GemO		am 09.10.2007
		am 19.10.2007
Inkrafttreten (10 Abs. 3 BauGB)	ortsübliche Bekanntmachung und in Kraft getreten	am 14.11.2007