

TEXTFESTSETZUNGEN (zu Änd. VIII An der Kaiserhecke)

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung - § 9, Abs. 1 Ziff. 1 BBauG -

1.1 In dem festgesetzten "Allgemeinen Wohngebiet (WA)" sind die in § 4, Abs. 3 Ziff. 4, 5 und 6 der BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zugelassenen Arten und Nutzungen gemäß § 1, Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig. Auch die unter § 4, Abs. 2 Ziff. 2 und 3 genannten Ausnahmen sind unzulässig, wenn die Erschließung der Grundstücke von den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung aus erfolgt.

1.2 In dem festgesetzten "Dorfgebiet (MD)" sind die in § 5, Abs. 2 Ziff. 9 und 10 der BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungsarten gemäß § 1, Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen - § 9, Abs. 1 Ziff. 2 BBauG -

2.1 Bei Gebäuden ohne eigenen Bauwuch sind die Garagen in die Wohngebäude einzubeziehen. Ausnahmen sind gemäß § 31 (1) BBauG zulässig, wenn die Garagentore nicht der Verkehrsfläche zugewandt sind.

2.2 Die durch ein Symbol dargestellte Stellung der baulichen Anlagen ist verbindlich. Bei Grenzbebauung wird die ergänzend dargestellte Firstrichtung verbindlich. Eine Abweichung von dieser Firstrichtung ist gemäß § 31 (1) BBauG als Ausnahme zulässig, wenn alle Gebäude eines Hauspaares oder einer Hausgruppe - in der Giebelstellung zur Straße bei gleichen OK- und Traufhöhen - so errichtet werden.

2.3 Untergeordnete Gebäudeteile dürfen von der festgesetzten Gebäude- oder Firstrichtung abweichen.

Hinweis: Mindestens eine der seitlichen Grundstücksgrenzen sollte bei der Bodenordnung parallel bzw. rechtwinklig zur festgesetzten Gebäude- oder Firstrichtung angeordnet werden.

2.4 In den Gebieten mit den Ordnungsziffern 3 und 4 kann von der zwingend festgesetzten II-Geschossigkeit abgewichen werden, wenn eine Gebäudehöhe von mind. 7,50 m und max. 8,50 m bei Vergrößerung der Dachneigung bis 45° eingehalten wird und alle Gebäude eines Hauspaares oder einer Hausgruppe in der gleichen Bauweise errichtet werden (siehe Ziffer 10.3 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen).

3. Mindestgröße der Baugrundstücke - § 9 (1) 3 BBauG

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt für Grundstücke:

- mit Einzelhausbebauung 375 qm
- mit Doppelhausbebauung 225 qm und
- mit Reihenhausbauung 150 qm.

4. Nebenanlagen und Einrichtungen, Garagen und Stellplätze - § 9 (1) BBauG -

4.1 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind keine genehmigungspflichtigen Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO zulässig.

4.2 Bei Errichtung von Gebäuden mit mehr als 3 Wohnungen sind Garagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern die Garagenverordnung dem nicht entgegensteht.

Hinweis: Garagen (Stellplätze) sind in einem Abstand zur Straße anzuordnen, der der jeweiligen Landesverordnung (Garagenverordnung - GarVo-) z.Zt. vom 27.10.1976, § 2, entspricht. Danach ist vor den Garagentoren, Schranken, Einfriedungen usw. ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen. Garagen sind danach in einem 5,00 m breiten Streifen hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Ausnahmen gemäß GarVo, z.B. Automatiktore/Fernsteuerung, bleiben hiervon unberührt.

5. Unbebaute Flächen und Stellplätze - § 9 (1) 10 BBauG -

Hinweis: Gemäß § 23 LBauO sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und instandzuhalten. Detaillierte Angaben zur Gestaltung und Festsetzung von Anpflanzungen und Pflanzbindungen sind dem Grünordnungsplan als Bestandteil (Teil B) des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - § 9 (1) 11 BBauG -

Die in der Planzeichnung dargestellten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden mit der Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" im Sinne des § 42 StVO vom 21.07.1980 zugelassen. In den aufgeweiteten Teilflächen dieser Bereiche = 6,0 m Breite sind bauliche und grünordnerische Anlagen und Einrichtungen, die der Erholung und dem Spiel dienen sowie Baumpflanzungen in den besonders gekennzeichneten Bereichen und die Anlage von Flächen für den ruhenden Verkehr zulässig.

7. Höhenlage der Verkehrsflächen - § 9 (1) 11 und § 9 (2) BBauG -

Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen für die Verkehrsflächen dürfen um ± 0,50 m abweichen.

8. Versorgungsflächen - § 9 (1) 12 BBauG

Für die Trafostationen wird das Recht auf Grenzbebauung eingeräumt.

9. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind - § 9 Abs. 1 Ziff. 26 BBauG -

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen bis zu einer Neigung von 1 : 2 sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen und den privaten Grünflächen zu dulden. Die im Plan dargestellten Böschungen stellen den äußersten Umfang der notwendigen Erdauffüllungen dar und sind ab einer Höhendifferenz von ± 0,50 m dargestellt. Die Nutzung dieser Flächen ist nicht eingeschränkt.

10. Höhenlage der Baukörper - § 9 (1) 1 BBauG und § 9 (2) BBauG -

Für die Höhengestaltung der Gebäude sind Oberkante Erdgeschoßfußboden (OK), Traufhöhe (TH) und Firshöhe (FH) bestimmend.

Definition Traufhöhe: Die Traufe entspricht dem Schnittpunkt von Außenwandseite mit Oberkante Dachhaut.

Bezugspunkt ist die vor dem Gebäude liegende maximale Höhe der Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie), bzw. das natürliche Gelände an seinem höchsten Berührungspunkt mit dem geplanten Gebäude, wenn die Geländehöhe höher als die Verkehrsfläche ist.

10.1 Die Höhenlage der Fußbodenoberkante Erdgeschoß (OK) ist gemäß § 9, Abs. 2 BBauG mit max. 0,50 m einzuhalten.

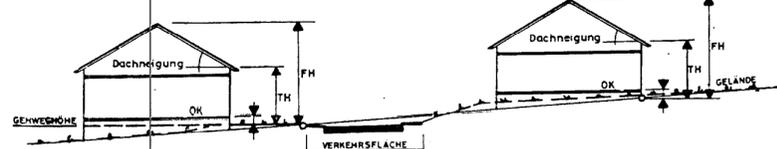
10.2 Die maximale Traufhöhe (TH) darf gem. § 9, Abs. 1 Ziff. 1 BBauG ergänzend zur Nutzungsschablone in der Planzeichnung bei Reduzierung der Zahl der Vollgeschosse ein Maß von 3,50 m nicht überschreiten.

10.3 Die maximale Firshöhe (FH) gemäß § 9, Abs. 1 Ziff. 1 BBauG siehe Nutzungsschablone unter Berücksichtigung von Ziffer 2.4 der Textfestsetzungen, auch wenn hierbei die maximal zulässige Dachneigung nicht ausgeschöpft werden kann.

10.4 Abweichungen von den Festsetzungen sind in geringfügigem Umfang (bis 0,3 m) zulässig, wenn damit die Kellerentwässerung im freien Gefälle bzw. die Anhebung über höchsten Grundwasserstand möglich wird.

Talseitige Bebauung

Bergseitige Bebauung



II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

11. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich der Gestaltung von Stellplätzen, Garagenzufahrten und Einfriedungen (gem. § 123, Abs. 5 LBauO vom 20.07.1982) - § 9 (4) BBauG -

Die nachstehenden Festsetzungen über die äußere Gestaltung finden keine Anwendung, wenn und soweit die Festsetzungen in der Planzeichnung oder im Textteil in den Ziffern 1 - 10 dem entgegenstehen.

11.1.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Sattel-, Walm- und verschobene Pultdächer zulässig.

Flachdächer sind nur bei Nebengebäuden, Garagen und untergeordneten Gebäudeteilen zulässig.

11.1.2 Bei ungleichschenkligen Dachformen ist für die Dachneigung der lange Schenkel maßgebend.

11.1.3 Dachüberstände, Dachneigungen und Dach- (First-)richtungen der aneinander gebauten Häuser sollen einheitlich gestaltet werden. Bei Grenzbebauung sind die sichtbaren Giebelflächen in Material und Farbe entsprechend der eigenen Dacheindeckung oder der des Nachbarn zu gestalten.

11.1.4 In den Gebieten mit den Ordnungsziffern 3 und 4 ist bei Errichtung von Hausgruppen (Reihenhäusern) eine höhere Dachneigung bis 60° zulässig, wenn die Firstrichtung parallel zur angebauten Nachbargrenze angeordnet ist und die festgesetzte Firshöhe nicht überschritten wird.

11.2 Dachaufbauten (Dachgauben)

Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung über 30° zulässig und müssen von den Giebelseiten einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Die Gaubenabdeckung muß mindestens 1,25 m unter der Firstlinie in die Dachfläche einbinden. Die Traufe darf, außer bei Erkern und sonstigen vortragenden Bauteilen durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.

11.3 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung darf landschaftsbedingt nur in ziegelrot und den sonstigen ortsüblichen dunklen Farbtönen ausgeführt werden und soll bei Doppelhäusern, Hausgruppen und sonstigen zusammengefaßten Baukörpern einheitlich ausgeführt werden.

11.4 Einfriedungen und Sichtschutzmaßnahmen

Hecken sind bei gleicher Höhenentwicklung allgemein zugelassen. Siehe auch Festsetzungen zur Grünordnung.

11.4.1 Die Einfriedungen der Vorgärten dürfen bis zu 30 cm Höhe massiv und als offene Zäune mit einer Gesamthöhe bis zu 70 cm errichtet werden.

11.4.2 Rückwärtige Einfriedungen dürfen mit ihren massiven Teilen 50 cm Höhe nicht überschreiten.

11.4.3 Im Bereich der befahrbaren Wohnwege (verkehrsberuhigte Bereiche) sind massive Einfriedungen = 1,00 m von der Straßenbegrenzungslinie abzusetzen.

11.4.4 Bei Reihenhausbauung und Doppelhausbebauung sind an den Nachbargrenzen bis zu 2,30 m hohe und 4,00 m lange (ab Rückwand Wohnhaus gemessen), den direkten Durchblick verhindernde Einfriedungen in massiver Bauweise und als Holzblenden zulässig.

Hinweis: Landesrechtliche Vorschriften bleiben hier unberührt.

Hinweis: Gemäß § 2 (2) GarVo ist vor Garagentoren, Schranken u.a., die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hindernden Einrichtungen ein Stauraum für wartenden Kfz vorzusehen. Danach sind Einfriedungstore, Schranken u.ä. bis 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Ausnahmen gemäß GarVo, z.B. Automatiktore/Fernsteuerung, bleiben hiervon unberührt.

11.4.5 Vorgartennutzung

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden; sie sind als Grünflächen anzulegen und instandzuhalten.

11.4.6 Garagen

Oberirdische Garagen, die zu Doppelgaragen, Reihen oder Gruppen zusammengefaßt sind, müssen eine in Material und Farbe mit der Umgebung in Einklang stehende Oberflächenbehandlung aufzuweisen.

Garagen in behelfsmäßiger Bauweise bzw. in einer von der üblichen Garagenbauweise abweichenden Form oder Art wie Wellblech-, Rund- oder Klappgaragen sind unzulässig. Garagen, die auf den Grundstücksgrenzen aneinandergebaut werden, sollen in der Gestaltung untereinander abgestimmt werden.

11.7 Hausnummern

Hausnummern sind an der -der Verkehrsfläche zugewandten Gebäudefront in Zugangsnähe anzuordnen. Größe und Gestaltung müssen das Erkennen auch bei Dunkelheit sicherstellen.

11.8 Fernseh- und Rundfunkversorgung

Antennenanlagen über der Dachhaut bzw. freistehend sind unzulässig, sofern bis zur Fertigstellung der Wohngebäude der Fernseh- und Rundfunkempfang durch Einrichtung eines örtlichen Breitbandnetzes sichergestellt werden kann.

Hinweis: Die Landesrechtlichen Vorschriften bleiben unberührt.

12. Sicherung der Infrastruktur - § 9a, Abs. 1 BBauG -

Die festgesetzte bauliche Nutzung der neu erschlossenen Gebietsteile ist erst zulässig, wenn die Errichtung von Einrichtungen zur schadlosen Abwassersammlung und -beseitigung bzw. der Wasserversorgung gesichert ist.

Hinweis: Die Rückstauenebene für die Abwasserbeseitigung entspricht nach der Ortssatzung der DIN = OK Verkehrsfläche.

Anmerkung:

Die Hinweise sind keine Festsetzungen. Sie sollen auf andere gesetzliche Regelungen, Normen etc. aufmerksam machen, die für die Durchführung des Bebauungsplanes - und damit der Hochbauten - von besonderer Bedeutung sind.

Der in Planung behaltene Bebauungsplan wird hiermit angefertigt.
Ordnung des

Walter
Bürgermeister