

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "ABTWIESEN I - 1. ÄNDERUNG"

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN


(§ 9 Abs. 1 BBauG in der Fassung vom 18.08.1976 und der Änderung vom 06.07.1979 und BauNVO in der Fassung vom 15.09.1977)

1.1 Bauliche Nutzung

1.11 Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
(§§ 1 - 15 BauNVO)

1.12 Ausnahmen: im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.13 Maß der baulichen Nutzung entsprechend den Einschrieben im Plan.
(§§ 16 - 21a BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse,
Grund- und Geschößflächenzahl

1.2 Bauweise:  = Bauweise offen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

1.3 Garagen können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG) Grundsätzlich ist der Grenzbau anzustreben und mit der Garage auf dem Nachbargrundstück als ein Baukörper zu erstellen.

1.4 Nebenanlagen: In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zugelassen.
(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Unterirdische Stützbauwerke

1.5 Böschungen an Verkehrsflächen: ~~Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Notwendige Stützmauern sind zugelassen.~~ *gest. ne.*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG) Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den, an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 50 cm erforderlich und auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

1.6 Höhenlage der baulichen Anlagen: Die geplanten Erdgeschoßfußbodenhöhen der einzelnen Bauvorhaben werden im Rahmen des Baugesuchs mit der Gemeinde und der Genehmigungsbehörde festgelegt. Dazu ist jedem Baugesuch ein Längenschnitt, der auch das bestehende Gelände zeigt, beizulegen.

Bei der Festlegung der EG-Höhen sind die, im Lageplan eingetragenen geplanten Straßen- und Kanalhöhen zu berücksichtigen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

(§ 73 LBO in der Fassung vom 28.11.1983 und § 9 Abs. 4 BBauG in der Fassung vom 18.08.1976 und der Änderung vom 06.07.1979)

- 2.1 Gebäudehöhen:
(§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO) max. 4,00 m über der nach Ziff. 1.6 festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.
- 2.2 Dachform und Dachneigung:
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Zugelassen sind Satteldächer mit den im Lageplan angegebenen Neigungen.
Garagen können mit einem Flachdach ausgeführt werden, sofern sie nicht in die Dachfläche des Hauptgebäudes einbezogen werden.

2.3 Garagen und Nebenanlagen

sind so zu gestalten, daß auf dem Nachbargrundstück ohne Schwierigkeiten ein ähnliches Bauwerk angebaut werden kann.

Ist auf dem Nachbargrundstück ein derartiges Gebäude bereits vorhanden, so ist der Neubau dem bestehenden Gebäude anzupassen.

Garagen sind mindestens 5,0 m hinter die Straßengrenze zurückzusetzen.

2.4 Äußere Gestaltung: (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Gestaltung der baulichen Anlagen innerhalb des gesamten Planungsgebietes sind aufeinander abzustimmen.

Auffallende Farben und Strukturen sind zu vermeiden.

Deckung der geneigten Dächer mit Ziegel, Betonpfannen oder Wellasbestzementplatten in braunroten bis dunkelroten Farbtönen.

Flachdächer sind zu bekiesen.

Solaranlagen auf Dächern sind nur zulässig, wenn sie sich in die Dachfläche einfügen, keine spiegelnde Oberfläche besitzen und ihre Befestigungselemente und Abdeckungen farblich der Dachfläche angeglichen werden.

Dachausschnitte müssen sich in die Gliederung des Baukörpers einfügen. Sie dürfen nicht größer sein als 1/5 der zugehörigen Dachfläche und nicht breiter als 3,0 m. Sie müssen auf beiden Seiten eine Dachfläche von mind. 1,0 m Breite besitzen.

Dachflächenfenster sind zulässig. Ihre gesamte Fläche darf nicht mehr als 1/20 der jeweiligen Dachfläche und die des einzelnen Fensters nicht mehr als 1,5 m betragen.

Dachgauben sind zulässig. Ihre Gesamtlänge darf 1/3 der Trauflänge und die jeweilige Einzellänge 3,0 m nicht übersteigen. Sie müssen zum Ortsgang mind. 1,0 m Abstand haben.

2.5 Einfriedigungen, Stützmauern: (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Als Einfriedigungen sind nur Holzlattenzäune oder lebende Hecken mit einer Höhe von max. 1,0 m, bei Einmündungen höchstens 0,8 m zulässig. Innerhalb der Hecke darf sich ein Maschenzaun vom max. 0,8 m Höhe befinden. ~~An der Grenze zum befahrbaren Wohnweg sind Stützmauern oder Steinsockel nicht zulässig, ansonsten bis zu einer Höhe von 0,3 m. Aus topographischen Gründen notwendige Stützmauern sind auch über dieses Maß hinaus zulässig.~~ Zwischen Privatgrundstücken sind auch Drahtzäune mit max. 1,0 m Höhe zugelassen.

2.6 Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 73 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind ~~über das Maß der in der Baugenehmigung festgelegten Geländeoberfläche hinaus~~ nicht zulässig.

2.7 Erschließungsleitungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

sind zu verkabeln. Niederspannungs- und Fernsprechfreileitungen sind nicht zulässig.

2.8 Antennen für Rundfunk und Fernsehen: (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Auf den Gebäuden ist nur jeweils eine Außenantenne zulässig.

3. AUFHEBUNG VORHANDENER FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes "ABT-WIESEN I", genehmigt vom 22.05.1954, aufgehoben.