Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Landesbauordnung (LBO) vom 08. August 1995 (GVBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 (GBl. S. 521).

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und §§ 1-25c BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)
Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO und Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO entsprechend der Abgrenzung im Plan. Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen, allgemein zulässig sind Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und Kleinsiedlungen (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21a BauNVO):
Siehe Einschriebe im Plan.

1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan. In den Gebieten der offenen Bauweise ist die Errichtung von Doppelhäusern möglich.

1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Firstrichtungen sind für Hauptgebäude verbindlich.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO).

Siehe Baulinien und Baugrenzen im Plan. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind auf den Grundstücken innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter Einhaltung der Vorschriften der LBO und BauNVO zu erstellen.

Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Verkehrsflächen sind als "Verkehrsberuhigte Bereiche" (fußgängerfreundliche Zonen, Verkehrsregelung wird gesondert festgelegt) zu gestalten.

1.7 Pflanzgebot und Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

An den mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind großkronige, einheimische (Obst-) Bäume anzupflanzen. Darüber hinaus sind die auf den Baugrundstücken außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vorhandenen Bäume zu erhalten.

1.8 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) darf höchstens 1,20 m über dem Niveau der zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche liegen (gemessen von Randsteinoberkante in Gebäudemitte). Im Bereich des Mischgebietes kann bei Erweiterungs- bzw. Anbauten bei Anpassung der Höhenlage dieser Gebäude an die Höhenlage vorhandener Gebäude auf dem gleichen Grundstück diese maximale Höhenlage von 1,20 m ausnahmsweise überschritten werden.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. Verb. m. § 74 LBO)

2.1 Dachform und Dachneigung

Es sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil zulässig. Es ist ein Dachüberstand vorzusehen, der an der Traufseite zwischen 0,25 m und 0,50 m betragen muß. Die Dachneigung eines Gebäudes muß einheitlich sein. Nicht zulässig sind senkrecht über die Außenwände heruntergezogene Dachflächen. Nebengebäude und Garagen sind hinsichtlich Dachform und -neigung auf die Hauptgebäude abzustimmen; hierbei sind auch abweichende Dachformen (z.B. versetzte Pultdächer) zulässig.

2.1.1 Grenzgaragen

Bei Grenzgaragen sind die Vorschriften des § 6 Abs. 1 Nr. 1 und 2 der LBO einzuhalten.

Bei zusammengehörigen Doppelhaushälften sind Dachform und -neigung einheitlich auszubilden.

2.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind als einzelne Schleppgaupen oder Zwerchgaupen zugelassen, wobei je Dachseite nur eine der beiden Arten zulässig ist.

Je Dachseite sind nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind mit einer maximalen Länge von der Hälfte der Dachlänge und einem Mindestabstand von 2,00 m zur Giebelfront zulässig.

Der obere Schnittpunkt des Dachaufbaus mit dem Hauptdach muß mindestens 1,00 m unterhalb des Firstes liegen.

2.3 Dachdeckung

mit Ziegel- und Dachsteinmaterial.

2.4 Gebäudehöhe

Als maximale Gebäudehöhe (GBH), gemessen zwischen der Oberkante, Erdgeschoßfußboden (EFH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, werden festgesetzt:

3,75 m bei eingeschossigen Gebäuden
6,55 m bei zweigeschossigen Gebäuden.

2.5 Einfriedigungen

Als Einfriedigungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken, Mauern oder Holzlattenzäune bis 0,70 m Höhe zulässig, gemessen vom Fahrbahnrand.

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind Hecken und Mauern oder einzugrünende Zäune bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig, gemessen vom Fahrbahnrand der zugehörigen Erschließungsanlage.

2.6 Fassadengestaltung

Fassaden sind vorwiegend in Putz auszuführen.
Plattenverkleidungen, z.B. aus Faserzement, Kunststoff oder Aluminium und reflektierende Materialien sowie grelle Farbtöne sind nicht zulässig. Holzverschalungen sind zulässig.

2.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur auf der Straßenseite der Gebäude zulässig. Sie sind auf die Erdgeschoßzone zu beschränken und dürfen eine Größe von 3,00 m^2 nicht überschreiten.

Unzulässig sind Großflächenwerbung, Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, sowie Lichtwerbung in grellen Farben. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind zusammenzufassen und aufeinander abzustimmen.

2.8 Einfahrten, Stellplätze und Hofflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen.

2.9 Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

Dettenheim, den 08. Juli 1998

.....

.....

Bebauungsplan
1.Änderung des Bebauungsplanes
„Haupt-/ Dettenheimer Straße“
- Ausfertigung -

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungs-Beschluß des Gemeinderates der Gemeinde Dettenheim vom 02.02.1999 überein.
Dettenheim, den 03.02.1999

GEMEINDE DETTENHEIM

i.V. .....