

=====

TEXTTEIL

=====

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der ab 27.01.1990 geltenden Fassung (BGBl. I S. 132)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, berichtigt 1984 S. 599), zuletzt geändert am 17.12.1990 (GBl. S. 426)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) von 1983 (GBl. S. 578)

B. AUFHEBUNGEN

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan "Hofgartenstr. / Mainzer Str. / Kastellstr.", rechtskräftig seit dem 22.03.1991, und den Bebauungsplan "Hinter dem Dorf II", rechtskräftig seit dem 25.04.1978.

C. FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung samt Zeichenerklärung wird festgesetzt:

C.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

Die Ausnahmen gem. § 4(3) BauNVO sind nicht zulässig (§ 1(6) BauNVO). Ausserdem sind nicht zulässig Läden, Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4(2)2 BauNVO (§ 1(5) BauNVO).

2. ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22(4) BauNVO)

Wie offene Bauweise, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit höchstens 15 m Länge.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 23 BauNVO)

Als Gebäude beabsichtigte Nebenanlagen i.S. von § 14(1) BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§ 9(1)21 BauGB)

GR, FR, LR: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der südlichen und westlichen Anlieger.

5. ANPFLANZUNGEN (§ 9(1)25a BauGB)

- 5.1 Im Sinne der Planzeichnung sind standortgerechte, hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.

5.2 Auf den Baugrundstücken sind mindestens je angefangene 250 qm Grundstücksfläche 1 standortgerechter, hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

6. ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICHE STÜTZBAUWERKE (§ 9(1)26 BauGB)

Die zur Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen unterirdischen Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten) sind bis max. 0,3 m Breite und max. 0,5 m Tiefe entlang den Grenzen der Verkehrsflächen in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zulässig.

C.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 73 LBO) -

1. DACHER (§ 73(1)1 LBO)

1.1 Dachdeckung:

Für die Deckung der geeigneten Dachflächen sind nur Ziegel oder kleinteilige, ziegelähnliche Formate, je mit ziegelroten, nicht glänzenden Farbtönen zulässig.

1.2 Dachgauben:

Die Längen der Dachgauben dürfen max. 1/3 der Länge der Traufe haben. Dachgauben müssen vom Ortgang min. um das 1 1/2-fache Mass der Fensterhöhe abgerückt sein.

2. FASSADEN (§ 73(1)1 LBO)

Zulässig sind verputzte Fassaden mit gedeckter Farbgebung. Eine Giebelverkleidung oberhalb der Traufe (geschlossener Dachhut) ist nicht zulässig.

3. NIEDERSpannungsfreileitungen (§ 73(1)4 LBO)

Sind bei Neubauten nicht zulässig.

4. EINFRIEDIGUNGEN ENTLANG DEN GRENZEN ZU DEN VERKEHRSFLÄCHEN (§ 73(1)5 LBO)

Tote Einfriedigungen sind auf max. 0,3 m Höhe zu beschränken.

Höhere Einfriedigungen sind nur zulässig, wenn sie min. 1,0 m hinter der Grenze zur Verkehrsfläche errichtet werden und durch Büsche oder Hecken verdeckt sind.

5. GEBAUDEHÖHEN (§ 73(1)7 LBO)

5.1 Von der im Mittel gemessenen festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt von Wand mit Dachhaut :
max. 6,5 m auf min. 2/3 jeder Trauflänge

5.2 Vom Erdgeschossfussboden bis zum First max. 10,7 m.

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9(6) BauGB)

Durch das Plangebiet läuft der römische Odenwaldlimes, mit römischen Befunden und Funden ist zu rechnen. Bodenfunde sind nach § 20 DSchG meldepflichtig.