

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

~~Text~~ *Textänderung siehe Bebauungsplan "Ob dem Dorf IV"; 1. Änderung*
Rechtskräftig seit 29.01.98

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:

(§73(1)1 und 7 LBO)

1.1. Dachform:

zulässig sind Satteldächer

1.2. Dachneigung:

Bei Hauptgebäuden 37°-42°; bei Nebengebäuden und Garagen mindestens 20°. Ausnahmsweise zulässig sind bei Nebengebäuden und Garagen begrünte Flachdächer.

1.3. Dacheinschnitte und Dachaufbauten:

Sind zulässig bis zu einer Breite von 1/3 der Trauflänge. Hierbei ist mindestens ein Abstand von 1,75m von den Giebelseiten der Gebäude einzuhalten. Die Breite der Dachgaube darf 1,5m nicht überschreiten. Zwischen den Gauben ist ein Abstand von mindestens 1,5m einzuhalten. Der Schnitt der Dachhaut, bzw. des Dachfirstes der Dachaufbauten muß mindestens 1,75m unterhalb des Dachfirstes des Hauptgebäudes liegen.

1.4. Dachdeckung:

Zur Dachdeckung sind nichtglänzende Dachziegel oder Dachsteine in gedeckten rotbraunen bis ziegelroten Farbtönen zu verwenden.

1.5. Fassaden:

Zulässig sind geputzte Fassaden in gedeckten Farbtönen; leuchtende, glänzende, grelle und extrem dunkle Materialien und Anstriche sind nicht zulässig.

1.6. Gebäudehöhen:

Bei Neubauten darf die max. Traufhöhe höchstens betragen:
bei 1 Vollgeschoß max. 4,0m
bei 2 Vollgeschossen max. 6,0m
Gemessen wird von der am Hausgrund im Mittel gemessenen festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenmauerwerk und Oberkante Dachhaut.

1.7. Nutzung von Sonnenenergie:

Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen und Einrichtungen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie am/auf dem Gebäude (südexponierte Dachflächen), wenn sich diese mit dem angestrebten dörflichen Charakter des Baugebietes städtebaulich verträglich darstellen.

2. Antennen:

(§73(1)3 LBO)

Außenantennen sind unzulässig soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist. Ansonsten ist max. 1 Außen- und 1 Parabolantenne je Gebäude zulässig. Satellitenantennen sind nur in gedeckten und nicht glänzenden Farben zulässig.

3. Niederspannungsleitungen:

(§73(1)4 LBO)

Sämtliche Niederspannungs- und Freileitungen sind zu verkabeln.

4. Einfriedigungen:

(§73(1)5 LBO)

Entlang der Grundstücksgrenzen sind tote Einfriedigungen auf max. 0,3m Höhe zu beschränken.

Höhere Einfriedigungen sind nur zulässig, wenn sie:

- a.) als aus heimischen landschaftsgerechten Laubgehölzen bestehenden Hecken oder
- b.) als Holzzäune bis max. 1,0m Höhe, die durch Büsche oder aus Laubgehölzen bestehenden Hecken verdeckt werden, die mindestens 1,0m hinter der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Gleichzeitig sind Zäune so anzulegen, daß im Bodenbereich (h = 20cm) eine Durchlässigkeit für Kleinlebewesen gegeben ist.

5. Höhenlage der Grundstücke und baulichen Anlagen:

(§11(1) LBO)

Auffüllungen und Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses sind nicht zulässig.

6. Geländeänderungen:

(§73(1)2 LBO)

Geländeänderungen sind so auszuführen, daß der natürliche Geländeverlauf möglichst wenig beeinträchtigt wird. Stützmauern sind allgemein bis 1m Höhe in Naturstein, Natursteinverblendung oder verputzt zulässig. Der Bauaushub sollte auf dem Grundstück verarbeitet werden.

7. Garagen und Nebenanlagen:

(§73(1)1 LBO)

Garagen und Nebenanlagen sollen, soweit möglich, in das Hauptgebäude integriert werden. Ansonsten sind sie in ihrer äußeren Gestaltung mit gleichen Materialien und in gleicher Farbgebung wie das Hauptgebäude auszuführen.

Garagentore sind aus Holz herzustellen und farblich mit dem Hauptgebäude (Fenster, Türen etc.) abzustimmen.

Garagenflachdächer müssen extensiv begrünt werden.

8. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke:

(§73(1)5 LBO)

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, als Grünflächen mit landschafts- und standortgerechten Pflanzenarten oder als Nutzgärten anzulegen und dauernd zu unterhalten.

Die Flächen der Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit Rasengittersteinen, Rasenpflaster oder Schotterrassen. Ort beton und Asphalt sind als Oberflächenabschluß nicht zulässig.

III HINWEISE

1. Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Denkmalschutzamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach §33 DSchG wird verwiesen.
2. Mit dem Baugesuch ist als Teil der Bauvorlagen ein Pflanzplan einzureichen, der Aussagen über die Gestaltung der Außenanlagen des gesamten Grundstücks enthält.
3. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.
4. Die Höhenfestlegung der Straßenoberfläche orientiert sich am Ziel einer weitgehenden Vermeidung überflüssigen Erdaushubes. Darüber hinaus ist die Stadt Gundelsheim daran interessiert, anfallenden Erdaushub zur Verfüllung und Rekultivierung in die stillgelegten Bereiche des Steinbruchs Gundelsheim einzubringen.
5. Es ist mit Immissionen benachbarter landwirtschaftlicher Betriebe zu rechnen, die aber die Wohnnutzung nicht beeinträchtigen. Die erforderlichen Abstände sind ausreichend berücksichtigt.