AII. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung:

1.1 Reines Wohngebiet: Ausnahmen nach §3 (3) BauNVO (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe) sind nicht zulässig, ausgenommen hiervon sind kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

2. Stellplatze / Garagen:

2.1 Anzahl: Entsprechend den jeweils gültigen Richtzahlen des Innenministeriums von Baden- Württemberg.

2.2 Stellung: Stellplatze und Garagen sind auf dem Baugrundstück unterzubringen.

2.3 Zufahrt: Zufahrten von der Landesstraße Nr. 536 sind unzulässig, soweit sie nicht schon bestehen.

2.4 Straßenabstände:
a. bei Senkrechtstellung (Garagentor/Straße) mind. 3,o m,
b. bei Parallelstellung (Garagenwand/Straße) mind.1,5 m,
c. bei Schrägstellung oben genannte Werte an der Engstelle

2.5 Tarufhöhe: max. 2,7o m über Garageneinfahrt

2.6 Dachform: Flachdach, Pultdach max. 1o Grad oder entsprechend der Neigung und Farbe des Hauptbaukörpers.

2.7 Sichtflachen: Entsprechend den Festsetzungen des Abs.4.4

3. Nebengebäude: Im reinen Wohngebiet unzulässig.

4. Hauptbaukörper:

4.1 Sockelhöhe (Fußbodenoberkante EG): Bei Gebäuden bergseits der Straße max. o,45 m bergseits über bestehendem Gelände, bei Grundstücken talseits der Straße bergseits max. o,15 m über der Straßenoberkante.

4.2 Kniestock: Bei einer sichbtaren Geschoßhöhe max. 5,5o m sonst unzulässig.

4.3 Dachform / Farbe: Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen dunkler Farbton.

4.4 Sichtflächen: Bei Verputzen, Einschlämmen oder Verkleiden - helle, gebrochene Farbtöne.

4.5 Gebäudestellung (Hauptfirstrichtung): Die Gebäudestellung ist den Geländeverlauf anzupassen (Hauptfirstrichtung)bzw. Gebäudelängsseite parallel zum Hang).

5. Werbeanlagen: Werbeanlagen - ausgenommen Büroschilder - sind unzulässig.

6. Aussenanlagen:

6.1 Böschungen: Zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen Verkehrs- und Grundstücksflächen sind auf den angrenzenden Grundstücken Böschungen im Neigungswinkel von 1 : 1,5 anzulegen.
An Stelle von Böschungen können von den Grundstückseigentümern Stützmauern nach Massgabe des Abs.6.2 errichtet werden.

6.2 Stützmauern: Bergseits von öffentlichen Verkehrsflächen sind Stützmauern bis zu einer Gesamthöhe von 1,2o m zulässig, innerhalb von Grundstücken bis zu einer sichtbaren Höhe von 1,2o m.
Bei Stützmauern an öffentlichen Verkehrsflächen ist als Material zulässig: Naturstein, Verblender, bearbeiteter Beton (Wasch-, abgespitzter-, Schüttbeton mit Struktur durch gegliederte Schalung).

6.3 Einfassungen: Sofern keine Stützmauern erforderlich werden, sind Baugrundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche hin mit mind. o,1o m und max. o,25 m hohen Einfassungen (Saumsteine, Sockel) zu versehen.
Unbearbeiteter Betonsockel an öffentlichen Verkehrsflächen ist unzulässig.

6.4 Einfriedigungen: Sofern keine Stützmauern erforderlich werden, sind Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 1,o m zulässig - ausgenommen o,8o m im Sichtwinkelbereich - an allen übrigen Grundstücksgrenzen max. 1,5 m. Mauern, Bretter-, Eternitzäune u.ä. sind als Einfriedigungen unzulässig.

6.5 Abfallbehälter: sind nur innerhalb baulicher Anlagen oder auf besonders abgepflanzten Plätzen zulässig.

7. Ausnahmen: Falls nachbarliche und öffentliche Interessen nicht wesentlich beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen, sowie in Härtefällen können gem.§31(1) BBauG in Verbindung mit §94(1) LBO nachfolgende Ausnahmen zugelassen werden:

7.1 Von den zeichnerischen Festsetzungen:

a. Überschreitung der Baugrenzen in Länge und Breite um max. 1o% der geringsten ausgewiesenen Bautiefe, sofern ein Mindestabstand von 6,o m zur nächstgelegenen Grenze nicht unterschritten wird und keine Abstandsvorschriften verletzt werden.

b. Über- bzw. Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung max. 5 Grad.
Zusätzliche Dachformen: Flachdach, Walmdach max. 3o Grad, Pultdach max. 2o Grad.

7.2 Von den schriftlichen Festsetzungen:

zu 2.4 a: Mind. 2,o m
b: Mind. 1,o m

zu 6.2 : Erhöhung bis max.1,5o m.

Altneudorf, den 15. Sep. 1971

Der Bürgermeister:
i.V. Vorl