4. Fertigung
Anlage 4

Willaredt & Sternemann
Architekten und Städteplaner
Bahnhofstr. 15
6920 Sinsheim
Tel.-Nr. 07261/62290

Sinsheim, im September 1982

A II SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Berg und Haag links II"

der Gemeinde Hüffenhardt, Neckar-Odenwaldkreis

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9, Abs. 7 BBauG)

1.1. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes ergibt sich aus dem Bebauungsplan M. = 1:500.

2. Art der baulichen Nutzung (§9, Abs.1, Ziff.1 BBauG)

2.1. Das "Allgemeine Wohngebiet" (WA) dient vorwiegend dem Wohnen (§4, Abs.1 u. 2 BauNVO).

2.1.1. Ausnahmen nach §4, Abs.3 BauNVO, werden gemäß §1, Abs.6 BauNVO, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. → bedingte Änderung

3. Maß der baulichen Nutzung (§9, Abs.1, Ziff.1 BBauG)

3.1. Die Zahl der Vollgeschosse, die max. zulässige Grundflächen- und Geschoßflächenzahl im Plangebiet richtet sich nach den Eintragungen in der Nutzungsschablone (Bebauungsplan).

4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, sowie Stellung der baulichen Anlagen (§9,Abs.1,Ziff.2 BBauG, sowie §§ 22+23 (BauNVO)

4.1. Im Plangebiet wird gemäß §22, Abs.1 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

4.2. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) nur als Einzelhäuser zugelassen (§22, Abs.2 BauNVO).

4.3. Für die Stellung der baulichen Anlagen gilt das im Lageplan dargestellte Symbol.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen (§9, Abs.2 BBauG)

5.1. Die Höhenlage des Fußbodens des ersten sichtbaren Geschosses wird auf max. 0,60 m über dem angrenzenden, natürlichen Gelände (natürliches Gelände = Gelände vor Beginn jeglicher Erdarbeiten) festgesetzt.

6. Führung von Versorgungsanlagen- und leitungen (§9, Abs.1, Ziff.13 BBauG)

6.1. Die Stromversorgung erfolgt durch Erdkabel.

7. Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9, Abs.1, Ziff.11 BBauG)

7.1. Im Bereich von Sichtwinkeln sind Zu- und Ausfahrten unzulässig.

8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§9, Abs.1, Ziff.26 BBauG)

8.1. Bei der Herstellung des Straßenkörpers werden Aufschüttungen bzw. Abgrabungen erforderlich. Diese werden im Verhältnis 1 : 2 in die Grundstücke gelegt.

9. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9, Abs.1, Ziff.25a BBauG)

9.1. Entlang der nördlichen Grenze des Bebauungsplanes ist eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzzwang, PZ) festgelegt. Hier müssen mind. zwei Bäume einheimischer Art, je Grundstück, gepflanzt werden.

10. Flächen für Garagen und Stellplätze (§9, Abs.1, Ziff.4 BBauG)

10.1. Zwischen den Erschließungsstraßen und den ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen nicht zulässig.