

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## zum Bebauungsplan "Goldrain-Mitte"

In Ergänzung der Planeinzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB i.d.F.d.Bek. vom 08.12.1986 geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 und Einigungsvertrag vom 23.09.1990 unter Hinweis auf WoBauErlG vom 17.05.1990 sowie BauNVO i.d.F.d.Bek. vom 23.01.1990 mit Änderung durch Einigungsvertrag vom 23.09.1990)

#### 1 Bauliche Nutzung:

##### a) Art der Nutzung: (§§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Im WA1 - i.V. mit § 1 (9) BauNVO - sind nur Läden für die Nahversorgung zulässig, die sonstigen allgemein in WA zulässigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig.

##### b) Ausnahmen: (§ 1 Abs.6 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs.3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO nicht zulässig.

##### c) Maß der baulichen Nutzung: (§§ 16 - 21a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschoßflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.

#### 2 Bauweise: (§ 22 BauNVO)

Offen

#### 3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen:

(§ 23 Abs.5 i.V. mit § 14 Abs.1 BauNVO und § 9 Abs.1, Nr.2 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO, Stellplätze und Garagen sind wie folgt in der nicht überbaubaren Fläche zugelassen:

- Pergolen, Spielgeräte.
- Bewegliche Abfallbehälter ersprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter B 8.
- Stellplätze in den mit St gekennzeichneten Flächen, entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter B 8.
- Carports in den mit C gekennzeichneten Flächen, entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter B 8.
- Garagen in den mit Ga gekennzeichneten Flächen.

#### 4 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers:

(§ 9 Abs.1, Nr.26 + Abs.2 BauGB)

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstandenen Böschungen (Dämme und Einschnitte), sowie erforderliche Stützbauwerke bis zu einer Höhe von 20 cm (z.B. Randsteinunterbauung) sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

5 Grünordnung: (§ 9 Abs.1, Nr.25a, Nr.25b BauGB)

- Pflanzbindung:  
Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume sind dauernd zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Leitungsgräben sind in einem Bereich von 3,5 m um die Stämme zur Erhaltung der Wurzelballen zu vermeiden. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres nach Rodung zu ersetzen.
- Pflanzgebot:  
Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit Einzellaubbäumen, Baum- und Buschgruppen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres nach Rodung zu ersetzen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

(§ 73 LBO i.d.F. vom 28.11.1983, geändert durch Gesetz vom 01.04.1985, 22.02.1988 und 08.01.1990 sowie § 9 Abs.4 BauGB)

1 Stellung der baulichen Anlagen: (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)

Die als durchgezogene Pfeillinie festgelegte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. Abweichungen können in beiden Richtungen bis zu 5° zugelassen werden.

Garagen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

Die im Plan eingetragenen Gebäudebegrenzungen sind als Hinweis gedacht und nicht zwingend vorgeschrieben.

Sofern im Plan eine durchbrochene Pfeillinie dargestellt ist, ist die Firstrichtung entsprechend der einen oder anderen Eintragung zulässig.

2 Gebäudehöhen: (§ 73 Abs.1, Nr.7 LBO)

Bei I	max. 4,00 m
Bei (II)	talseitig max. 6,00 m bergseitig max. 5,00 m
Bei (III)	max.10,00 m

jeweils gemessen zwischen der tiefsten Stelle an der, ausweislich dem einzelnen Baugesuch, geplanten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

### 3 Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 73 Abs.1, Nr.5 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis höchstens je 0,80 m zugelassen.  
Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken und zu den Verkehrsflächen darf nur durch Böschungen erfolgen.

### 4 Dachform und Dachneigung: (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)

Im WA sind für Hauptgebäude zulässig:

- Satteldächer mit einer Neigung zwischen 38° und 48°, jedoch beidseitig gleiche Neigung.

Im WA 1 sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

- entweder  
Flachdach mit einer Neigung von max. 3°.
- oder  
Satteldach mit einer Neigung zwischen 20° und 30°, jedoch beidseitig gleiche Neigung.

Für Garagen und Nebengebäude, die nicht in das Dach des Hauptgebäudes einbezogen sind, sind Satteldächer von 30° bis 38°, jedoch beidseitig gleicher Neigung oder Flachdächer zulässig.

### 5 Dacheinschnitte: (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)

Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

### 6 Dachaufbauten: (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)

Bei Dächern über 30° Neigung sind je Gebäude jeweils einheitliche Dachaufbauten wie folgt zulässig:

- Dachaufbauten mit geneigten Dachflächen als Dreiecksgauben oder Giebelgauben (als Sattel- oder Walmgauben) oder Schleppegauben mit stehenden Seitenflächen ab 42° Dachneigung. Die Dachflächen der Dachaufbauten sind wie beim Hauptgebäude mit rot bis braunen Ziegel- oder Betondachsteinen zu decken.

Die Dachaufbauten dürfen 2/3 der Hauslänge nicht überschreiten und müssen waagrecht gemessen vom Hausgrund der Dachtraufseite mind. 0,50 m und zum Hausgrund des Giebels mind. 1,50 m entfernt sein.

- Dachaufbauten mit Flachdach oder tonnenartig gewölbtem Dach, die mit ungestrichenem Blech zu decken sind.  
Die Dachaufbauten dürfen jeweils max. 3,0 m lang sein und müssen mind. 2,50 m vom Hausgrund des Giebels entfernt sein.

#### 7 Dachdeckung: (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)

Die geneigten Dächer sind mit rot bis braunen Ziegeln oder Betondachsteinen zu decken.

Bei Wintergärten und Anlagen für Solarheizungen können Ausnahmen zugelassen werden.

#### 8 Gestaltung von Stellplätzen, Carports und Plätzen für bewegliche Abfallbehälter: (§ 73 Abs.1, Nr.5 LBO)

- Stellplätze:  
Flächen privater Stellplätze sind in Pflaster herzustellen. An der Goldrainstraße bei senkrecht aufgereihten Stellplätzen sind max.5 unmittelbar nebeneinander liegende zulässig.
- Carports:  
Carports sind durch Pflanzgerüste zu umfassen. Diese Pflanzgerüste können mit einem Glasdach oder ähnlichem Material jedoch nicht mit Ziegeldeckung überdacht werden.
- Plätze für bewegliche Abfallbehälter:  
Diese sind jeweils auf dem Grundstück straßenseitig in die Hauptgebäude oder in Garagenbauten oder in Pergolabauten oder in Grundstückseinfriedigungen zu integrieren.

#### 9 Freiflächengestaltung: (§ 73 Abs.1, Nr.5 LBO)

Die Gestaltung der Gemeinschaftsanlagen, der Stellplätze, der Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Trockenmauer, Geländemodellierung, sowie der sonstigen unbebauten Flächen und die Einhaltung der Pflanzgebote ist in einem Freiflächengestaltungsplan mindestens im M. 1:200 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Der Nachweis ist nicht erforderlich bei Einzelhäusern mit maximal 2 Wohneinheiten.

#### 10 Einfriedigungen: (§ 73 Abs.1, Nr.5 LBO)

Es sind folgende Einfriedigungen zulässig:

Mehrfamilienhäuser und Läden:

Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 4 Wohnungen und Läden sind Einfriedigungen nicht zugelassen.

Ansonsten:

Darf die Höhe der Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie 0,80 m nicht überschreiten.

Zwischen den einzelnen Grundstücksgrenzen darf die Höhe der Einfriedigung von der Baugrenze bis zur Verkehrsfläche 0,80 m ebenfalls nicht überschreiten. Die Einfriedigungen sind als transparente Holzzäune, Hecken oder bepflanzte Maschdrahtzäune mit mindestens einem Rank- oder Schlinggewächs pro 15 lfm zulässig. Schließt unmittelbar an die Straßenbegrenzungslinie die Fahrbahn an (z.B. kein Gehweg oder Schrammbord), so darf der Abstand der Einfriedigung zu der Straßenbegrenzungslinie jeweils 0,50 m nicht unterschreiten. Bei Bepflanzungen aller Art ist dieser Abstand erforderlichenfalls durch Zurückschneiden einzuhalten.

11 Rundfunk- und Fernsehantennen: (§ 73 Abs.1, Nr.3 LBO)

Auf einem Gebäude ist nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne und nur ein Parabolspiegel zulässig.

C HINWEISE

1 Hinweise auf Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes:

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes umfaßt und ersetzt einen Teilbereich des nicht qualifizierten Beb.Planes "Goldrain III" genehmigt am 11.09.1958.

2 Hinweis des Landesdenkmalamtes:

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 Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

3 Hinweise auf Pflichten der Eigentümer: (§ 126 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von

1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und das Zubehör, sowie
2. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen

auf seinem Grundstück zu dulden.