

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Kottenwiesen"

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO i.d.F. vom 26.11.1968)

1.1 Bauliche Nutzung

1.11 Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO  
(§§ 1 - 15 BauNVO)

1.12 Ausnahmen  
(§ 1 Abs. 4 + 5 BauNVO)

im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ausnahmen im Sinne von § 21a Abs. 5 BauNVO sind gemäß ~~§ 1 Abs. 5 BauNVO~~ zulässig.

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

Zahl der Vollgeschosse,  
Grund- u. Geschoßflächenzahl

entsprechend den Einschrieben im Plan.

1.2 Bauweise:  
(§ 22 BauNVO)

b • besondere Bauweise:  
freistehende Baugruppen ohne Längenbeschränkung.

1.3 Stellung der baulichen Anlagen:  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG)

Die als durchgezogene Pfeillinie festgelegte Hauptrichtung der Gebäude ist einzuhalten.

1.41 Nebenanlagen:

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zugelassen.

1.42 Garagen

sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO) und in den mit Ga bezeichneten Flächen zulässig.

Garagen sind mindestens 5,50 m hinter die Straßengrenze zurückzusetzen.

1.5 Böschungen an Verkehrs-  
Flächen:  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

1.6 Sichtflächen:  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Die im Lageplan eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

1.7 Pflanzgebot:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind entsprechend den Einzeichnungen im Plan mit Einzelbäumen, Baumgruppen bzw. Buschgruppen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

## 2. BAUDRONUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (§ 111 LBO)

2.1 Gebäudehöhen:  
(§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

bei Z = I	max. 3,50 m
bei Z = II	max. 6,50 m
bei Z = III	max. 9,00 m
bei Z = IV	max. 12,00 m
bei Z = V	max. 15,00 m

Jeweils gemessen, zwischen der festgelegten im Mittel gemessenen Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

Auffüllungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zugelassen.

2.2 Dachform und Dachneigung:  
(§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei allen Gebäuden Flachdach

2.3 Äußere Gestaltung:  
(§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Auffallende Farben und Strukturen sind bei der Oberflächenbehandlung der Außenseiten zu vermeiden.

2.4 Garagen und Nebenanlagen

sind so zu gestalten, daß auf dem Nachbargrundstück ohne Schwierigkeiten ein ähnliches Bauwerk angebaut werden kann.

Ist auf dem Nachbargrundstück ein derartiges Gebäude bereits vorhanden, so ist der Neubau dem bestehenden Gebäude anzupassen.

2.5 Einfriedigungen

an öffentlichen Straßen und Wegen nur als Hecken, höchstens 1,00 m hoch.

2.6 Schutzstreifen unter Hochspannungsleitungen

können nur in beschränkter Weise und nur mit dem Einvernehmen der EVS bzw. UJAG bebaut werden.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kottenwiesen“ genehmigt vom 13. 2. 1974 aufgehoben.