

zum Bebauungsplan "Seifriedszell II"

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs.1 BBauG i.d.F. vom 18.8.1976 und der Änderung vom 6.7.1979 und BauNVO i.d.F. vom 15.9.1977)

1 Bauliche Nutzung

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

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 Geschosßflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.

2 Bauweise: (§ 22 BauNVO)

Offen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Besondere Bauweise:

hier halboffene Bauweise gem. § 22 Abs.4 BauNVO.

Bei (b₁) kann an die östliche Grundstücksgrenze angebaut werden.

Bei (b₂) kann an die nördliche Grundstücksgrenze angebaut werden.

3 Nebenanlagen: (§ 23 Abs. 5 i.V. mit § 14 Abs.1 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. Mit Ausnahme von Einfriedigungen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter B.

4 Garagen: (§ 23 Abs.5 BauNVO, § 9 Abs.1 Nr.2 BBauG)

Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit Ga bezeichneten Flächen zulässig.

Nördlich des Wohnweges A und des Fußweges C müssen Garagen in das Dach des Hauptgebäudes einbezogen werden.

5 Grünflächen: (§ 9 Abs.1, Nr. 15 BBauG)

a) Öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz)
Innerhalb dieser Fläche sind nur zweckdienliche bauliche Anlagen jedoch keine Gebäude zulässig.

b) Öffentliche Grünfläche (Gehölz)
Diese Fläche ist nach planungsrechtlichen Vorschriften unter A 9 mit einer Pflanzbindung belegt.

c) Private Grünfläche (Gartenland)
Dieser Bereich dient vor allem zur Gliederung und Einbindung in die Landschaft. Bauliche Anlagen sind nicht zulässig.

6 Fläche für die Landwirtschaft: (§ 9 Abs.1, Nr.18 BBauG)

Innerhalb dieser Fläche sind keine baulichen Anlagen zulässig.

**7 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers:
(§ 9 Abs.1, Nr.26 + Abs.2 BBauG)**

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

Entlang des Wohnweges A auf Flst. 948/2 ist eine Mauer entsprechend Planeinschrieb zu dulden.

8 Pflanzgebot: (§ 9 Abs.1 Nr.25a BBauG)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Planzeichnung mit standortgerechten Einzelbäumen, zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

9 Pflanzbindung: (§ 9 Abs.1 Nr.25b BBauG)

Die im Plan gekennzeichnete flächenhafte Anpflanzung (Busch- und Baumgruppen) ist 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.

10 Leitungsrecht: (§ 9 Abs.1 Nr.21 BBauG)

Westlich des Fußweges A ist je ein 1,50 m breiter Streifen mit einem Leitungsrecht für die Einlegung einer Entwässerungsleitung zugunsten der Stadt belastet.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

(§ 73 LBO i.d.F. vom 28.11.1983 und § 9 Abs.4 BBauG i.d.F. vom 18.08.1976 und der Änderung vom 06.07.1979)

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

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

Garagen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

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

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

Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

- a) Satteldächer mit einer Neigung zwischen 32° und 42°, jedoch beidseitig gleiche Neigung.
- b) Einhüftige Satteldächer wobei die Sparrenlängen auf der kurzen Seite mindestens die Hälfte der Gegenseite betragen muß und beidseitig gleiche Neigung vorhanden ist.
- c) Gegeneinander versetzte Pultdächer mit jeweils gleicher Dachneigung zwischen 32° und 42°, wobei die Sparrenlängen auf der kurzen Seite mindestens die Hälfte der Gegenseite betragen muß. Der Versatz darf höchstens 2,0 m und muß mindestens 1,0 m betragen.

5 Dachaufbauten und Dacheinschnitte: (§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO)

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zugelassen, soweit sie 2/3 der Dachlänge nicht überschreiten und mindestens jeweils 1,00 m von den Dachtraufseiten entfernt sind.

6 Dachdeckung: (§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO)

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

Bei nachweislicher Verwendung von Solarheizungen müssen auch andere Dachdeckungsmaterialien zugelassen werden, soweit diese aus technischen Gründen erforderlich sind.

Grundsätzlich ist jedoch bei möglicher Materialauswahl immer das dem Ziegeldach in Farbe und Struktur ähnlichste Material zu verwenden.

7 Einfriedigungen: (§ 73 Abs.1 Nr.5 LBO)

Die Höhe der Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie darf 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, geschlossene Holzflechtzäune, Hecken oder bepflanzte Einzäunungen (z.B. Maschendrahtzäune) zulässig.

Der Abstand der Einfriedigung zu der Straßenbegrenzungslinie darf jeweils 0,50 m nicht unterschreiten. Bei Bepflanzungen aller Art ist dieser Abstand erforderlichenfalls durch zurückschneiden einzuhalten.

8 Rundfunk- oder Fernsehantennen: (§ 73 Abs.1, Nr.3 LBO)

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

C HINWEISE

1 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 § 33 DSchG wird verwiesen.

2 Hinweis der Bundespost:

Das Gebiet wird mit einer Breitbandanlage der Deutschen Bundespost erschlossen, an diese ist nach Möglichkeit anzuschließen.