T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

zum Bebauungsplan "Tann III"

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 Geschoßflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.

2 Bauweise: (§ 22 BauNVO)

Bauweise entsprechend den Einschrieben im Plan.

Offen, nur Einzel- und Doppelhäuser bzw. Hausgruppen zulässig.

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

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nicht zulässig, mit Ausnahme von Einfriedigungen.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nicht zulässig, mit Ausnahme jeweils eines Gebäudes pro Grundstück, sowie Einfriedigungen.

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.

5 Böschungen (Dämme und Einschnitte) an Verkehrsflächen: (§ 9 Abs.1 Nr.26 und Abs.2 BBauG)

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

6 Verkehrsflächen: (§ 9 Abs.1 Nr.11 BBauG)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

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

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 20 cm zu dulden.

8 Sichtflächen: (§ 9 Abs.1 Nr.10 BBauG)

Die im Lageplan eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder Bebauung, sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

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

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit standortgerechten Einzelbäumen, Baum- und Buschgruppen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

10 Lärmschutzwall: (§ 9 Abs.1 Nr.24 BBauG)

Entlang der Kreisstraße 3217 wird zum Schutz vor schädlichen Lärmemissionen ein Schutzwall festgelegt.

Die im Plan angegebenen Höhen sind auf N.N. bezogen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN
(§ 111 LBO i.d.F. vom 20.6.1972 mit Änderung vom 21.6.1977 und 12.2.1980 und § 9 Abs.4 BBauG i.d.F. vom 18.8.1976 u. der Änderung vom 6.7.1979)

1 Stellung der baulichen Anlagen: (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)

Die als durchgezogene Pfeillinie festgelegten Firstrichtungen sind einzuhalten.

Bei den im Plan durchbrochenen dargestellten Pfeillinien sind beide Firstrichtungen möglich.

Garagen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

2 Gebäudehöhen: (§ 111 Abs.1 Nr.8 LBO)

Bei I + ID talseitig	max. 4,5 m	
bergseitig	max. 3,5 m	
Bei I	max. 3,5 m	min. 2,75 m
Bei II	max. 6,0 m	min. 5,0 m
Bei III	max. 9,0 m	min. 7,5 m

jeweils gemessen zwischen der tiefsten Stelle an der ausweislich dem einzelnen Baugesuch geplanten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO) sind bis höchstens je 0,50 m zugelassen. Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken und zu den Verkehrsflächen darf nur durch Böschungen erfolgen.

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

Zulässig sind Satteldächer mit jeweils symmetrischer Dachneigung zwischen 30° und 35°.

Zugelassen werden können Flachdächer und Terrassen bis zu einer Fläche von 1/3 der geplanten Grundfläche, bei deutlichen Versätzen im Baukörper und unter der Voraussetzung, daß die jeweils oberste Flachdach- bzw. Terrassenebene mindestens 1 m unter der Trauflinie liegt.

4 Dachdeckung: (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)

Die geneigten Dächer sind in einem Farbton 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.

Bei den mit Ga bezeichneten Flächen sind die Garagen mit einem geneigten Pultdach mit Ziegeldeckung zu versehen.

5 Äußere Gestaltung: (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)
Hinweis auf § 16 Abs.1 LBO:

Verunstaltende Farben sind bei der Oberflächenbehandlung der Außenseiten nicht zulässig.

6 Garagen: (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)

Hinweis auf § 7 Abs.3 LBO:

Garagen sind bei Grenzbauten 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.

Hinweis auf § 2 Abs.2 GaVO:

Garagen sind in einem Abstand von mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zu erstellen.

Hinweis:

Garagen müssen gleichzeitig mit dem Hauptgebäude geplant werden.

Die Flächenbefestigung der Ein- und Ausfahrt der an den befahrbaren Gehwegen liegenden Garagen muß mindestens bis zu 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie, durchgehend ohne Tiefbord, im selben Belag des befahrbaren Gehwegs ausgeführt werden.

7 Einfriedigungen: (§ 111 Abs.1 Nr.6 LBO)

Die Höhe der Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie darf 0,80 m nicht überschreiten.
Die Einfriedigungen entlang den Straßen sind als transparente Holzzäune oder geschlossene Holzflechtzäune auszuführen.
Entlang der befahrbaren Gehwege sind nur Hecken und bepflanzte Einzäunungen (wie Maschendrahtzäune) zulässig. Der Abstand der Einfriedigungen zu den Straßenbegrenzungslinien entlang den befahrbaren Gehwegen darf jeweils 0,50 m nicht unterschreiten. Bei Bepflanzungen aller Art ist dieser Abstand erforderlichenfalls durch Zurückschneiden einzuhalten.
Die Höhe der Einfriedigungen zwischen den einzelnen Grundstücken darf von der Baugrenze bis zur Verkehrsfläche 0,80 m nicht überschreiten.

8 Niederspannungsfreileitungen: (§ 111 Abs.1 Nr.4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

9 Antennen:

Hinweis:

Auf jedem Gebäude darf nur eine Sammelaußenantenne angebracht werden.