

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

zum Bebauungsplan "Kleinfeldle"

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.d.F. vom 08.12.1986 und BauNVO i.d.F. vom 15.09.1977, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 19.12.1986)

Bauliche Nutzung

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO

b) Ausnahmen: (§ 1 Abs.6 BauNVO)

zu WA:

Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs.3, Ziffer 6, (Ställe für Kleintierhaltung) sind gemäß § 1 Abs.6 Nr.2 BauNVO zulässig.

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

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

Bauweise: (§ 22 BauNVO)

Offen

Offen, nur Einzelhäuser zulässig.

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.

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

Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

(§ 9 Abs. 1, Nr. 12 BauGB)

Der als Fuß- und Radweg A im Lageplan gekennzeichnete Weg ist in Einbahnrichtung für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge befahrbar.

Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers:

(§ 9 Abs.1, Nr.26 + Abs.2 BauGB)

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.

Sichtflächen: (§ 9 Abs. 1, Nr.10 BauGB)

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.

Flächen für Anpflanzungen
(§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB)

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

Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen:
(§ 9 Abs. 1, Nr. 25b BauGB)

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.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

(§ 73 LBO i.d.F. vom 28.11.1983 und § 9 Abs.4 BauGB i.d.F. vom 08.12.1986)

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

Gebäudehöhen: (§ 73 Abs.1 Nr.7 LBO)

im WA bei II max. 3,50 m

im MD bei II mind. 5,50 m max. 6,50 m
+ Gemeinbedarf

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

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

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis höchstens je 0,5 m zugelassen.
Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken und zu den Verkehrsflächen darf nur durch Böschungen erfolgen.

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

Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

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

Für Garagen und Nebengebäude sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

Garagen und Nebengebäude sind möglichst in das Dach des Hauptgebäudes einzubeziehen.

Garagen und Nebengebäude, die nicht in das Dach des Hauptgebäudes einbezogen sind, müssen mit Satteldächern von 30 Grad - 38 Grad, jedoch beidseitig gleicher Neigung, versehen werden.

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

Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

Dachaufbauten: (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)

Dachaufbauten sind nur mit geneigten Dachflächen mit rot bis brauner Ziegel- oder Betonsteindeckung zulässig.
Fledermausgauben sind nicht zulässig.

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.
Außerdem sind für Dachflächen bei Wintergärten Eindeckungen mit Glas oder glasähnlichem Material zulässig.

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

Die Höhe der Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie darf 0,8 m nicht überschreiten.

Zwischen den einzelnen Grundstücksgrenzen darf die Höhe der Einfriedigung von der Baugrenze bis zur Verkehrsfläche 0,8 m ebenfalls nicht überschreiten. Die Einfriedigungen sind als transparente Holzzäune, geschlossene Holzflechtzäune, Hecken oder bepflanzte Einzäunungen (z.B. Maschendrahtzäune) zulässig.

An der Straße Am Schulplatz und an der Pfahlstraße sind ausnahmsweise auch Vorgartenmauern bis 0,30 m über anschließender OK Verkehrsfläche zugelassen.

Schließt unmittelbar an die Straßenbegrenzungslinie die Fahrbahn an (z.B. kein Gehweg oder Schrammbord), so darf der Abstand der Einfriedigung zu der Straßenbegrenzungslinie jeweils 0,5 m nicht unterschreiten. Dies gilt auch für befahrbaren Fuß- und Radweg A.

Bei Bepflanzungen aller Art ist dieser Abstand erforderlichenfalls durch Zurückschneiden einzuhalten.

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

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

Niederspannungsfreileitungen: (§ 73 Abs.1 Nr.4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

HINWEISE

Hinweise auf Aufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne:

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes umfaßt und ersetzt Teilbereiche des rechtskräftigen Beb.Planes "Kleinfeldle"
gen. 16.07.1964.

Hinweis des Landesdenkmalamtes:

1. "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. Innerhalb der durch Bandierung gekennzeichneten Fläche südöstlich der Kastellstraße ist der Humusaushub vom Bauvorhaben nur unter Aufsicht eines Vertreters des Landesdenkmalamtes - Archiologische Denkmalpflege vorzunehmen, damit gegebenenfalls vor weiterer Zerstörung des Limes kurzfristige Aufmaße und Fundbergungen möglich sind.