

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Tann II"

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs.1 BBauG vom 18.8.1976 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

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 Geschosflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.

2 Bauweise: (§ 22 BauNVO)

Offen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3 Stellung der baulichen Anlagen: (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG)

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 Nebenanlagen: (§ 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 B 6.

5 Garagen: (§ 23 Abs.5 BauNVO, § 7 Abs.3 LBO § 9 Abs.1 Nr.2 BBauG)

Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

**6 Böschungen an Verkehrsflächen: (§ 9 Abs.1 Nr.11, Nr.26
und Abs.2 BBauG)**

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

7 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 Straßenoberkante nicht überschreiten.

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

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

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

(§ 111 LBO i.d.F. vom 20.6.1972 und § 9 Abs.4 BBauG vom 18.8.1976)

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

Bei I + ID talseitig max. 4,5 m
bergseitig max. 3,5 m

jeweils gemessen zwischen der tiefsten Stelle an der 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 darf nicht durch Stützmauern oder ähnliches

erfolgen.

2 Dachform und Dachneigung:

Bei Hauptgebäuden werden Satteldächer mit einer Neigung von 30 - 35 Grad zugelassen. 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.

Garagen, die nicht in das Dach des Hauptgebäudes miteinbezogen sind, müssen mit einem Flachdach versehen werden.

3 Äußere Gestaltung:

Auffallende Farben sind bei der Oberflächenbehandlung der Außenseiten nicht zulässig.

4 Dachdeckung:

Die geneigten Dächer der Hauptgebäude sind mit rotbraunen bis dunkelbraunen Ziegeln oder Betondachsteinen zu decken.

Bei nachweislicher Verwendung von Solarheizungen können 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.

5 Garagen:

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.

Garagen müssen gleichzeitig mit dem Hauptgebäude geplant werden.

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

6 Einfriedigungen:

Die Höhe der Einfriedigungen zu den Verkehrsflächen darf 0,80 m nicht überschreiten.

Die Zaunhöhe ist dem jeweiligen Nachbargrundstück anzupassen.

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 Verkehrsbegrenzungslinien darf jeweils 0,50 m nicht unterschreiten. Bei Bepflanzungen aller Art ist dieser Abstand erforderlichenfalls durch Zurückschneiden einzuhalten.