

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## zum Bebauungsplan "Tann V"

In Ergänzung der Planeinzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### A 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 23.01.1990)

#### 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 Geschößflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.

2 Bauweise: (§ 22 BauNVO)

Offen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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, Stellplätzen u. baurechtlich nicht genehmigungspflichtigen Nebenanlagen.

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

Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor der Garage ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von mind. 5,0 m freizuhalten.

5 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.

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

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



und dauernd zu unterhalten.

7 Flächen für die Landwirtschaft: (§ 9 Abs.1, Nr.18 BauGB)

Zulässig sind alle mit der angegebenen Nutzungsart wesensmäßig verbundenen Nutzungen, soweit dadurch keine für das angrenzende Allgemeine Wohngebiet unzumutbaren Immissionen entstehen. Bauliche Anlagen mit Ausnahme von Einfriedigungen nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften entsprechend B 10 sind nicht zulässig.

Obstbaumwiese

8 Lärmschutzwall: (§ 9 Abs.1, Nr.24 BauGB)

Entlang der Kreisstraße 3217 wird zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen ein Schutzwall festgelegt.  
Die im Plan angegebenen Höhen sind auf N.N. bezogen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

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

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

Die als durchgezogene Pfeillinie festgelegte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. Abweichungen können in beiden Richtungen bis zu 5° zugelassen werden.  
Garagen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.  
Die im Plan eingetragenen Gebäudebegrenzungen sind als Hinweis gedacht und nicht zwingend vorgeschrieben.

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

2 Gebäudehöhen: (§ 73 Abs.1, Nr.7 LBO)

bei II

max. 3,8 m

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

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

Aufschüttungen und Abgrabungen im Sinne einer Geländemodellierung sind bis höchstens je 1,0 m zugelassen.  
Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken und zu den Verkehrsflächen darf nur durch Böschungen erfolgen.

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

Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

Satteldächer mit einer Neigung zwischen 32° und 42°, 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° - 42°, jedoch beidseitig gleicher Neigung, oder mit Flachdach, versehen werden.

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

Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

6 Dachaufbauten: (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)

Dachaufbauten sind nur mit geneigten Dachflächen mit rot bis brauner Ziegel- oder Betondachsteindeckung zulässig.

Dachaufbauten dürfen 2/3 der Hauslänge nicht überschreiten und müssen waagrecht gemessen vom Hausgrund der Dachtraufseite mind. 0,50 m und zum Hausgrund des Giebels mind. 1,50 m entfernt sein.

7 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 farblosem Glas oder glasähnlichem Material zulässig.

8 Gebäudegestaltung: (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)

Die Gebäude sind in ihren wesentlichen Teilen als Putzbauten auszuführen. Verkleidungen sind nur in Holzwerk deckend oder lasierend gestrichen zugelassen.

9 Gestaltung von Garagenein- und Ausfahrten:  
(§ 73 Abs.1, Nr.5 LBO)

Die Flächenbefestigung der Ein- und Ausfahrten der an den befahrbaren Gehwegen liegenden Garagen muß mindestens bis zu 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie, durchgehend ohne Tiefbord, im selben Belag des befahrbaren Gehwegs ausgeführt werden.

10 Gestaltung von Stellplätzen: (§ 73 Abs.1, Nr.5 LBO)

Die Flächen der öffentlichen und privaten Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Rasengitter, Rasenpflaster, Schotterrassen o.ä.).

11 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. Schließt unmittelbar an die Straßenbegrenzungslinie die Fahrbahn an (z.B. kein Gehweg oder Schrammbord), so darf der Abstand der Einfriedigung zu der Straßenbegrenzungslinie jeweils 0,50 m nicht unterschreiten. Bei Bepflanzungen aller Art ist dieser Abstand erforderlichenfalls durch Zurückschneiden einzuhalten.

12 Rundfunk- und Fernsehantennen: (§ 73 Abs.1, Nr.3 LBO)

Auf jedem Hauptgebäude 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 der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesdenkmalamt 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 § 27 DSchG wird verwiesen.

## 2 Hinweise auf Pflichten der Eigentümer: (§ 126 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von

1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und das Zubehör, sowie
2. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen

auf seinem Grundstück zu dulden.

### Hinweis auf Wasserdruck:

Die Geländehöhen im Baugebiet betragen 500-506 m ü. NN. Der maßgebliche Trinkwasserhochbehälter in Pfahlheim hat eine maximale Wasserspiegelhöhe von 530 m ü. NN. Daraus ergibt sich ein Ruhedruck von 2,4 bis max. 3,0 bar für das Baugebiet. Für den nördlichen Teil des Gebietes (506 m ü. NN) kann der angestrebte Fließdruck am Wasserzähler von mind. 2,0 bar in Spitzenzeiten ggf. unterschritten werden.

### Hinweis auf zulässige Lärmwerte:

Aufgrund der Vorbelastung durch die Immissionen des Holzverarbeitenden Gewerbebetriebes kann im südlichen Bereich des Plangebietes der Richtwert nach DIN 18005 = 55 dB(A) überschritten werden. (Siehe TÜV-Gutachten vom 16.01.1990 / 16.03.1990 / 06.03.1991)

### Hinweis auf Unterbringung von Erdaushubmassen:

Durch die Höherlegung des Straßenniveaus um ca. 30 cm über bestehendem Gelände kann ein Teil der anfallenden Bauaushubmassen auf den jeweiligen Baugrundstücken untergebracht werden. Ein weiterer Teil kann in den Lärmschutzwall entlang der K 3217 eingebaut werden.