

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

zum Bebauungsplan "Weck II"

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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)

Bauliche Nutzung

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

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

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

Bauweise: (§ 22 BauNVO)

Bauweise entsprechend den Einschrieben im Plan.
Offen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Offen, nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
oder offen, nur Hausgruppen 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.

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

Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
In der südlich des Wohnweges B und C ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche, in der als zulässige Geschößzahl IU + I + ID festgesetzt ist, müssen Garagen in das Dach des Hauptgebäudes einbezogen werden.

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 die erforderlichen Stützbauwerke (z.B. Randsteinunterbauung) entlang der Grundstücksgrenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen in einer Breite von 20 cm sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

Pflanzgebot: (§ 9 Abs.1 Nr.25a BBauG)

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

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

Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume und Feldhecken sind dauernd zu erhalten.

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)

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

Die als durchgezogene Pfeillinie festgelegte
Firstrichtung ist einzuhalten.
Garagen sind von dieser Festsetzung nicht be-
troffen.
Die im Plan eingetragenen Gebäudebegrenzungen
sind als Hinweis gedacht und nicht zwingend
vorgeschrieben.

Gebäudehöhen: (§ 111 Abs.1 Nr.8 LBO)

Bei I + ID talseitig max. 4,0 m
 bergseitig max. 3,5 m

Bei IU + I + ID talseitig max. 5,8 m
 bergseitig max. 3,5 m

Bei II max. 6,0 m

Bei giebelständiger Stellung zum Haus
auf mindestens $\frac{2}{3}$ der Hauslänge max. 5,5 m
auf höchstens $\frac{1}{3}$ der Hauslänge max. 3,5 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 1.00 m zugelassen.

Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf nicht durch Stützmauern oder ähnliches erfolgen.

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

Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

- a) Satteldächer mit einer Neigung zwischen 35° und 48° , jedoch beidseitig gleiche Neigung.
- b) Einhäufiges Satteldach, wobei die Sparrenlänge auf der kurzen Seite mindestens die Hälfte der Gegenseite betragen und beidseitig gleiche Neigung vorhanden sein muß.

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 Flachdach oder mit geneigten Dächern von 35°-48° versehen werden.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte: (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zugelassen, soweit sie 2/3 der Dachlänge nicht überschreiten und mindestens jeweils 1,0 m von den Dachtraufseiten entfernt sind.

Dachdeckung: (§ 111 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.

Einfriedigungen: (§ 111 Abs.1 Nr.6 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.

Hinweis:

Bei 3 Baugrundstücken westlich des Spielplatzes und nördlich des Wohnweges B ragt der Waldabstand geringfügig in die überbaubare Grundstücksfläche.

Bezüglich der Brandgefahr - ausgeübt durch Feuerstellen, Kamine und Heizungsanlagen im 30 m Waldabstand - ist bei Zulassung entsprechend der Ausnahmegenehmigung nach § 4 Abs.4 LBO mit besonderen baurechtlichen Auflagen zu rechnen.