

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## zum Bebauungsplan "Hirtenacker"

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs.1 BBauG und BauNVO i.d.F. vom 26.11.1968)

#### 1.1 Bauliche Nutzung

- 1.11 Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA)  
(§§ 1 - 15 BauNVO) nach § 4 BauNVO  
Mischgebiet (MI)  
nach § 6 BauNVO

#### 1.12 Ausnahmen (§ 1 Abs.4 BauNVO)

im Sinne von § 3 Abs.3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ausnahmsweise werden entsprechend § 4 Abs.3 BauNVO zugelassen, Ställe der Kleintierhaltung.

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

Zahl der Vollgeschosse  
Grund- u. Geschosßflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan

#### 1.2 Bauweise: (§ 22 BauNVO)

offen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

#### 1.3 Stellung der baulichen Anlagen: (§ 9 Abs.1 Nr.1b BBauG)

Die als durchgezogene Pfeillinie festgelegte Hauptrichtung der Gebäude ist einzuhalten.

Bei stark versetzten Baukörpern, die nicht größer als 1/3 der jeweils obersten Geschosßdecke sein dürfen, kann gestattet werden, daß sie als Terrasse ausgebildet wird.

#### 1.4 Mindestgröße der Baugrundstücke:

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf ca. 600 qm Nettobauland festgesetzt.

#### 1.5 Nebenanlagen:

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO nicht zugelassen.

#### 1.51 Garagen

sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs.5 BauNVO) und in den mit Ga bezeichneten Flächen zulässig.

1.6 Sichtflächen:  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG)

Die im Lageplan eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder Bebauung, sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.

Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,80m über Fahrbahn nicht überschreiten.

1.7 Pflanzgebot:  
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BBauG)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind entsprechend den Einzelzeichnungen im Plan mit Einzelbäumen, Baumgruppen bzw. durch Buschgruppen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

In dem zur Straße abgewandten Bereich dürfen die Bäume eine max. Höhe von 5,00 m nicht überschreiten. Es sind nur einheimische Laubbäume zulässig, wobei der Grenzabstand nach dem Nachbarrecht zu beachten ist. Bäume in den übrigen Bereichen dürfen eine max. Höhe von 3,00 m erreichen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (§ 111 LBO)

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

Bei I + ID max. 4,00 m

II max. 6,00 m

Jeweils gemessen zwischen der tiefsten Stelle an der Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO) sind bis höchstens 0,50 m zugelassen.

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

entsprechend den Einschrieben im Lageplan.

2.3 Äußere Gestaltung:  
(§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)

Auffallende Farben sind bei der Oberflächenbehandlung der Außenseiten zu vermeiden.

2.4 Garagen und Nebenanlagen

sind 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 und Nebenanlagen müssen gleichzeitig mit dem Hauptgebäude geplant werden.

2.5 Einfriedigungen:

Die Höhe der Einfriedigung darf 0,80 m nicht überschreiten. Die Zaunhöhe ist dem jeweiligen Nachbargrundstück anzupassen. Der Abstand der Einfriedigung zur Verkehrsbegrenzungslinie muß 0,60 m betragen.