

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

" B i r k e n b a c k "

der Gemeinde Rindelbach

Gemarkung Rindelbach

A) Art der baulichen Nutzung (Baunutzungsverordnung, 1. Abschnitt)

Allgemeines Wohngebiet (WA) u. reines Wohngebiet (WR) entsprechend den Eintragungen im Lageplan.

B) Maß der baulichen Nutzung (Baunutzungsverordnung, 2. Abschnitt)

1. Geschoszahl: Es bedeutet

① : eingeschossige Bauweise

①a : sogenannte "anderthalbstockige" Bauweise, d.h. zweigeschossige Bauweise, wobei das Obergeschoss ganz oder teilweise im Dachraum liegt

② : zweigeschossige Bauweise mit 2 Vollgeschossen unterhalb des Dachraumes.

Die im Lageplan eingetragenen Geschoszahlen sind zwingende Festsetzungen.

2. Grundflächenzahl (GRZ) : 0,25

3. Geschosflächenzahl (GFZ): bei ① : 0,25
bei ①a und ② : 0,5

C) Bauweise (Baunutzungsverordnung, 3. Abschnitt)

Offen.

D) Stellung der Gebäude (BBauC § 9 Abs. 1 Nr. 1 b)

Die Einzeichnungen im Lageplan zum Bebauungsplan sind maßgebend.

E) Überbaubare Grundstücksflächen (Baunutzungsverordnung § 23 Abs. 5)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO können bis zu folgenden Grundflächen im Bauverbot zugelassen werden:

im allgemeinen Wohngebiet: bis 35 qm

im reinen Wohngebiet : bis 24 qm

Gesamthöhe jedoch nicht mehr als 3,50 m.

Die Festsetzungen Abschnitt H sind zu beachten.

F) Festsetzungen über Äußere Gestaltung (gemäß 2. V.O. der Landesreg. vom 26.7.1961 zur Durchführung des BBauG.)

1. Traufhöhe (vom fertigen Gelände bis OK. Dachrinne)

bei ① : Talseite max 5,00 m, Bergseite max 3,00 m

bei 1a : " max 5,00 m, " max 3,80 m

bei ② : " max 6,50 m, " max 5,50 m

Auffüllungen und Abgrabungen bis zu 50 cm sind zulässig. Lassen sich die vorgeschriebenen Traufhöhen in steilem Gelände nur schwer einhalten, so können von der Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall Abweichungen zugelassen werden.

Kniestöcke sind bei Einhaltung dieser Traufhöhe für 1a zulässig und zwar an der Talseite 0,50 m, an der Bergseite 1,00 m.

2. Dachform und Dachneigung

Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern von 25 - 35 Grad Dachneigung zu versehen.

3. Dachaufbauten

sind nicht zugelassen.

4. Oberflächenbehandlung der Außenseiten

Bei der Oberflächenbehandlung der Außenseiten (Sichtmauerwerk, Sichtbeton, Putz, Schalung, Balkongeländer usw.) sind auffällige Struktur und Farbgebung zu vermeiden. Dachdeckung der Hauptgebäude: engoblierte Ziegel.

G) Seitenabstände

Die seitlichen Grenzabstände der Vordergebäude müssen bei Traufstellung mindestens 3,00 m betragen.

Bei Cielstellung kann die Baugenehmigungsbehörde das Maß auf 4,50 m erhöhen. (Reihen- und Doppelhäuser bis 30 m Länge gelten bei äußerlich einheitlicher Gestaltung und gleichzeitiger Erstellung jeweils als ein Gebäude.)

H) Nebenanlagen

wie oben unter Buchst. E) beschrieben können als Anbauten oder freistehende Anlagen unter Beachtung des Art. 69 B.O. in einem der seitlichen Grenzabstände an der Eigentumsgrenze zugelassen werden. Eine solche Nebenanlage ist so zu gestalten, daß auf dem Nachbargrundstück ohne Schwierigkeiten ein ähnliches Bauwesen angebaut werden kann. Ist eine derartige Anlage auf dem Nachbargrundstück schon vorhanden, so muß der Neubau mit diesem eine harmonische Einheit bilden.

Dachform

als Sattel- oder Pultdach.

Dachdeckung

Ziegel oder Welllastbestzementplatten (dunkel und dauerhaft getönt).

I) Einfriedigungen

Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Wegen sind als einfache Holzzäune (Lattenzäune) oder als Hecken aus bodenständigen Strüchern hinter etwa 10 - 30 cm hohen Steineinfassungen oder als Zäune aus Metalldrahtgeflecht, das mit Holzrahmen eingefasst ist, auf 10 - 30 cm hohen Steinsockeln herzustellen.

Die Verwendung anderer Eisenzäune, mit Ausnahme von Drahtgeflecht an den nicht an die Straße grenzenden Grundstücksseiten, ist nicht zulässig.

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf nicht mehr als 0,80 m betragen. Ist eine Einfriedigung auf dem Nachbargrundstück schon vorhanden, so muß sich die neue Einfriedigung bezüglich der Höhe und der Gestaltung an die bestehende Einfriedigung anpassen.

Die Festsetzungen im Abschnitt K) sind zu beachten.

K) Sichtfeld

Die im Lageplan eingezeichneten Sichtfelder müssen von jeder sichthindernden Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung und Benützung freigehalten werden. Umzäunungen, Anpflanzungen, Einfriedigungen u. dergl. dürfen nicht mehr als 0,30 m über die Straßenhöhe hinausragen.