

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Erweiterung Rindelbach West I"

Aufgrund BauGB i.d.F.d.Bek. vom 08.12.1986 geändert durch Gesetz vom 25.07.1988, Einigungsvertrag vom 23.09.1990 und Maßnahmegesetz vom 22.04.1993 sowie BauNVO i.d.F.d.Bek. vom 23.01.1990 mit Änderung durch Einigungsvertrag vom 23.09.1990 wird in Ergänzung der Planeinzeichnung folgendes festgesetzt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 BauGB)

A 1.Bauliche Nutzung

A 1.1 Art der Nutzung: (§ 9 Abs.1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO

A 1.2 Ausnahmen: (§ 1 Abs.6 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 5 Abs.3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO nicht zulässig.

A 1.3 Maß der baulichen Nutzung: (§§ 16 - 21a BauNVO)

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

A 2.Bauweise: (§ 22 BauNVO)

Offen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

A 3.Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen: (§ 23 Abs.5 i.V. mit § 14 Abs.1 BauNVO und § 9 Abs.1, Nr.2 BauGB)

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 10 Stellplätze sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit St gekennzeichneten Flächen zugelassen. Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

A 4.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.

A 5. Grünordnung: (§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB)

Pflanzgebot:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit Einzellaubbäumen, Baum- und Buschgruppen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres nach Rodung zu ersetzen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

(§ 73 LBO i.d.F. vom 28.11.1983, geändert durch Gesetz vom 01.04.1985, 22.02.1988 und 08.01.1990 sowie § 9 Abs. 4 BauGB)

B 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 Hinweise gedacht und nicht zwingend vorgeschrieben. Sofern im Plan eine durchbrochene Pfeillinie dargestellt ist, ist die Firstrichtung entsprechend der einen oder anderen Eintragung zulässig.

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

bei II	max. 4,5 m
bei III	max. 7,5 m

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

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

Aufschüttungen und Abgrabungen im Sinne einer Geländemodellierung sind bis höchstens je 1,0 zugelassen.

Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken, zu den Verkehrsflächen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf nur durch Böschungen erfolgen.

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

B 4.1 Für Hauptgebäude sind Satteldächer zulässig mit einer Neigung entsprechend Planeintrag, jedoch beidseitig gleiche Neigung.

B 4.2 Garagen und Nebengebäude, die nicht in das Dach des Hauptgebäudes einbezogen sind, müssen mit Satteldächern mit einer Neigung von 30°-48°, jedoch beidseitig gleiche Neigung, oder mit Flachdach versehen werden.

B 4.3 Bei Grasdächern und begrünten Dächern sind auch Satteldächer mit einer Neigung von 25°- 45° bzw. 50° zulässig.

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

Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

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

Dachaufbauten sind nur zulässig mit geneigten Dachflächen als Dreiecksgauben oder Giebelgauben (als Sattel- oder Walmgauben) oder Schleppgauben mit stehenden Seitenflächen ab 42° Dachneigung. Die Dachflächen der Dachaufbauten sind wie beim Hauptgebäude mit rot bis braunen Ziegel- oder Betondachsteinen zu decken.

Die 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.

B 7.Dachdeckung: (§ 73 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

Die geneigten Dächer sind mit rot bis braunen Ziegeln oder Betondachsteinen zu decken.

Grasdächer und begrünte Dächer sind zulässig.

Außerdem sind für Dachflächen bei Wintergärten Eindeckungen mit farblosem Glas oder glasähnlichem Material zulässig.

B 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.

B 9.Gestaltung von Stellplätzen: (§ 73 Abs. 1, Nr. 5 LBO)

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

B 10. Einfriedigungen: (§ 73 Abs. 1, Nr. 5 LBO)

Die Höhe der Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie darf 0,80 m nicht überschreiten.

B 11. Rundfunk- und Fernsehantennen: (§ 73 Abs. 1, Nr. 3 LBO)

Auf einem Gebäude ist nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne und nur ein Parabolspiegel zulässig.

B 12. Ordnungswidrigkeiten: (§ 74 Abs. 2, Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

C HINWEISE

C 1. Hinweis des Landesdenkmalamtes:

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde 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.

C 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.

C 3. Hinweise auf Aufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne:

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes umfaßt und ersetzt Teilbereiche folgender rechtskräftiger Bebauungspläne:

"Rindelbach West I" genehmigt 05.01.1977