

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Kellerhaus Süd"

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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 19.12.1986)

Bauliche Nutzung

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

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

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

Bauweise: (§ 22 BauNVO)

Offen, nur Einzelhäuser 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 unter B.

Garagen: (§ 23 Abs.5 BauNVO, § 9 Abs.1 Nr.2 u. Nr.12 BauGB)

Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit Ga bezeichneten Flächen zulässig.
Vor der Garage ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von mind. 5,0 m freizuhalten.

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.

Flächen für Anpflanzungen

(§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB)

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

Maßnahmen zum Schutz und Pflege der Landschaft:
(§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

Die so gekennzeichnete Fläche am bestehenden Feldweg Flst.Nr. 330/5 ist in der jetzigen Form als begrünte Böschung zu erhalten.

Fläche für besondere Vorkehrungen und Anlagen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes:
(§ 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der Lärmuntersuchung entlang der B 290 vom Ing.-Büro Dr. Brenner und Münnich gefertigt am 21.09.1988 wird festgesetzt:

Wegen Überschreitung des zulässigen Planungsrichtpegels sind innerhalb der durch Bandierung gekennzeichneten Fläche westlich der Bundesstraße passive Lärmschutzmaßnahmen z.B. durch entsprechende Grundrißgestaltung oder Lärmschutzfenster erforderlich. Diese sind im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Hinweis:

Da die Überschreitung des Planungsrichtpegels nur geringfügig ist, kann bereits durch Grundrißgestaltung oder Lärmschutzfenster der erforderliche Lärmschutz problemlos erreicht werden. Auf die Ausführungen in der Begründung wird verwiesen.

PLANUNGSRECHTLICHE KENNZEICHNUNG

Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen:
(§ 9 Abs. 5, Nr. 1 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich wird vor der Bebauung Sand abgebaut. Es wird darauf hingewiesen, daß besondere Gründungsmaßnahmen im Einzelfall erforderlich sein können.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

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

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

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

Gebäudehöhen: (§ 73 Abs.1 Nr.7 LBO)

Bei I max. 3,50 m

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

Gebäudebreiten: (§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO)

Die Giebelbreite des Hauptgebäudes darf max. 10,0 m betragen.

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

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis höchstens je 0,5 m zugelassen. Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken und zu den Verkehrsflächen darf nur durch Böschungen erfolgen.

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

Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

- a) Satteldächer mit einer Neigung zwischen 38 Grad und 48 Grad, 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 Grad - 38 Grad, jedoch beidseitig gleicher Neigung oder mit Flachdach, versehen werden.

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

Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

Dachaufbauten: (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)

Dachaufbauten sind nur mit geneigten Dachflächen mit rot bis brauner Ziegel- oder Betonsteindeckung als Giebelgauben, Schleppgauben mit senkrechten Seitenflächen und Dreiecksgauben zulässig.

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.

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

Die Höhe der Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie darf 0,8 m nicht überschreiten.

Zwischen den einzelnen Grundstücksgrenzen darf die Höhe der Einfriedigung von der Baugrenze bis zur Verkehrsfläche 0,8 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 0,5 m nicht unterschreiten.

Bei Bepflanzungen aller Art ist dieser Abstand erforderlichenfalls durch Zurückschneiden einzuhalten.

Rundfunk- oder Fernsehantennen: (§ 73 Abs.1 Nr.3 LBO)

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

Niederspannungsfreileitungen: (§ 73 Abs.1 Nr.4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

HINWEISE

Hinweise auf Aufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne:

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes umfaßt und ersetzt Teilbereiche folgender rechtskräftiger Bebauungspläne:
Beb.Plan "Kellerhaus" genehmigt am 31.08.1953 (nicht qualifiziert).

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 § 33 DSchG wird verwiesen.

Wasserentsorgung:

Wegen der geringen Tiefe des Kanals ist das südlich von Weidenstraße 10 gelegene Haus je nach Planung der Unterkellerung und Hausentwässerung nur über private Hebeanlage zu entwässern.