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

zum Bebauungsplan "Sandäcker II"

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A 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 23.01.1990)

1 Bauliche Nutzung

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

b) Ausnahmen: (§ 1 Abs.6 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs.3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO nicht zulässig.

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

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

2 Bauweise: (§ 22 BauNVO)

Offen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3 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. Stellplätze und baurechtlich nicht genehmigungspflichtige Nebenanlagen.

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

Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit Ga bezeichneten Flächen zulässig.

Vor der Garage ist bis zu Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von mind. 5,0 m freizuhalten.

5 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.

6 Sichtflächen: (§ 9 Abs. 1, Nr.10 BauGB)

Die im Lageplan eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder Bebauung, sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

7 Fläche für die Landwirtschaft: (§ 9 Abs. 1, Nr. 18 BauGB)

Innerhalb dieser Fläche sind keine baulichen Anlagen zulässig.

8 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 bzw. Obstwiesen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

Im einzelnen sind dies:

- Einzelbäume
  z.B. Sommerlinde, Spitzahorn, kleinkronige Linde, Kastanie und Gehölze der potentiellen natürlichen Vegetation (heimische Obstgehölze).

- Flächenhafte Anpflanzungen mit Sträuchern, Bäumen, Büschen, Heistern, Stammbüschen der potentiellen natürlichen (heimischen) Vegetation, z.B. Schlehe, Weißdorn, Schneeball, Flieder, Hasel, Pfaffenhut, Hainbuche, Feldahorn, Holunder, Bergahorn, Spitzahorn, Eiche.

- Flächenhafte Anpflanzungen
  Heimische großkronige Obstbäume.

9 Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen:
(§ 9 Abs. 1, Nr. 25b BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume sind dauernd zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.
Leitungsgräben sind in einem Bereich von 3,5 m um die Stämme zur Erhaltung der Wurzelballen zu vermeiden.

10 Leitungsrecht: (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Lr 1 Südlich des Spielplatzes ist ein 2,0 m breiter Streifen mit einem Leitungsrecht für die Stromversorgungsleitung zugunsten der UJAG belastet.

Lr 2 Östlich der Straße "Am Laubach" ist ein 3,5 m breiter Streifen mit einem Leitungsrecht für die vorhandene Entwässerungsleitung zugunsten der Stadt belastet.

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

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 Grad zugelassen werden.
Garagen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.
Die im Plan eingetragenen Gebäudebegrenzungen sind als Hinweis gedacht und nicht zwingend vorgeschrieben.

vorgeschrieben.

2 Gebäudehöhen: (§ 73 Abs.1 Nr.7 LBO)

WA max. 3,80 m
WA 1 bei traufständiger Stellung zum Hang
talseits max. 6,00 m
bergseits max. 3,80 m
bei giebelständiger Stellung zum Hang
max. auf 2/3 der Hauslänge nicht mehr
als 6,00 m, sonst max. 3,80 m zulässig.
WA 2 bei traufständiger Stellung zum Hang
talseits max. 4,50 m
bergseits max. 3,80 m
bei giebelständiger Stellung zum Hang
max. auf 2/3 der Hauslänge nicht mehr
als 4,50 m, sonst max. 3,80 m zulässig.

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

Die Beschränkung der Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile, welche bis zu 1/3 der Gebäudelänge bzw. Gebäudetiefe zulässig sind.

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

Aufschüttungen und Abgrabungen im Sinne einer Geländemodellierung sind bis höchstens je 1,0 m zugelassen.
Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf nicht durch Stützmauern oder ähnliches erfolgen.

Ausnahmsweise können in schwierigem Gelände Trockenmauern zugelassen werden.

In dem besonders gekennzeichneten Bereich entlang der Dankoltsweiler Straße wird der im Beb.Plan "Sandäcker I" festgelegte Wall geringfügig verlängert. Maßgebend sind die im Plan eingetragenen neuen Höhen.

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

Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

Je nach Planeinschrieb:
Satteldächer mit einer Neigung zwischen 35 Grad und 42 Grad oder zwischen 38 Grad und 48 Grad, jedoch beidseitig gleiche Neigung.

Garagen und Nebengebäude, die nicht in das Dach des Hauptgebäudes einbezogen sind, müssen mit Satteldächern von 30 Grad - 48 Grad, jedoch nicht steiler als das Dach des Hauptgebäudes mit beidseitig gleicher Neigung, oder mit Flachdach

versehen werden.

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

Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

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

Dachaufbauten sind nur mit geneigten Dachflächen mit rot bis brauner Ziegel- oder Betondachsteindeckung zulässig.

Zugelassen sind:
Dachaufbauten als Dreiecksgauben, Giebelgauben (als Sattel- und Walmgauben), Schleppgauben mit stehenden Seitenflächen ab 42 Grad Dachneigung.

Dachaufbauten dürfen 2/3 der Hauslänge nicht überschreiten und müssen waagerecht gemessen vom Hausgrund der Dachtraufseite mind. 0,50 m und zum Hausgrund des Giebels mind. 1,50 m entfernt sein.

7 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.

8 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.

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

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

C HINWEISE

1 Hinweise auf Aufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne:

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes umfaßt und ersetzt Teilbereiche folgenden rechtskräftigen Bebauungsplans:

- Bereich Flst.Nr. 248/2, Dankoltsweiler Straße
- Flst.Nr. 248/22, am Haus Kocherweg 2
- Flst.Nr. 248/19, Remsstraße
- Flst.Nr. 292, Leitungsrecht von Sandäckerstr. bis Am Laubach
- Beb.Plan "Sandäcker I" gen. 14.04.1980

2 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.

3 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.

4 Hinweis auf Grund- und Quellwasserentsorgung:

Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet vorhandene Drainagen und Quellen, die im Rahmen der jeweiligen Bauvorhaben festgestellt werden, dem Städt. Tiefbauamt zu melden.
Nach der Ortsentwässerungssatzung darf Grund- und Quellwasser nicht an die Hauptkanalisation angeschlossen werden.

5 Hinweis auf Abwasserentsorgung:

Das südöstlich der Straße Am Laubach gelegene Haus muß je nach Wahl der Erdgeschoßfußbodenhöhe über private Hebeanlage entwässert werden.