

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Hofacker II"

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Bauliche Nutzung

1.11 Art der baulichen Nutzung: Reines Wohngebiet (WR)
(§§ 1-15 BauNVO) nach § 3 BauNVO

Auf Grund der vorhandenen Bewirtschaftungsnotwendigkeit landw. Flächen, ist auf dem F.W. 80/1 mit landw. Verkehr zu rechnen.

1.12 Ausnahmen
(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

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

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

Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl 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 und der Firstrichtung ist einzuhalten.

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

1.4 Mindestgröße der Baugrundstücke: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1c BBauG)

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:

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

1.6 Böschungen an Verkehrsflächen:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

Die bei der Anlage der öffentl. Straßen und Wege entstehenden Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

1.7 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 0,8 m über der Straßenoberkante nicht überschreiten.

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

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind entsprechend den Zeichnungen im Plan mit Einzelbäumen und Baumgruppen 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 m, ansonsten max. 3 m, erreichen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (§111 LBO)

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

Bei I+ID talseitig max. 6,5 m
bergseitig max. 3,5 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
(§7 Abs.3 LBO)

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 Einriedigungen:

Die Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind als transparente Holzzäune oder geschlossene Flechtzäune auszuführen.

Die Höhe der Einfriedigung darf 0,8 m nicht überschreiten. Die Zaunhöhe ist dem jeweiligen Nachbargrundstück anzupassen. Der Abstand der Einfriedigung zur Verkehrsbegrenzungslinie muß 0,5 m betragen.