

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Buck" in Stödtlen-Strambach

Aufgrund BauGB i.d.F. vom 08.12.1986 sowie BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 und Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz i.d.F. vom 22.04.1993 wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 BAULICHE NUTZUNG

1.1.1 ART DER NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1- 15 BauNVO)

- Eingeschränktes Dorfgebiet (MDe) nach §5 BauNVO in Verbindung mit §1 Abs. 4 BauNVO. Auf den mit MDe bezeichneten Flächen sind bei landwirtschaftlichen Hofstellen nur solche ohne Massentierhaltung (keine Störungen, die gemäß §15 Abs. 1 BauNVO für die Eigenart der Umgebung unzumutbar sind) zulässig.
- Verkehrsflächen nach §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB,

1.1.2 AUSNAHMEN (§ 1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO)

im Sinne von § 5 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 16 - 21 a BauNVO)

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

1.2 BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

 = Bauweise offen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Garagen sind so zu stellen, daß der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garageneinfahrt mindestens 5,00 m beträgt.

1.4 NEBENANLAGEN UND GARAGEN (§ 14 Abs.1 i.Verb.mit § 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs.1 und § 23 Abs.5 BauNVO sind, soweit Gebäude, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen; ausgenommen Garagen und Stellplätze, die auch ausnahmsweise außerhalb den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können.

1.5 SICHTFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Lageplan eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder Bebauung, sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung bis zu einer Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

1.6 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- a) Pro 350 m² Grundstücksfläche ist mind. ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
- b) Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen werden als Ausgleich für den Eingriff in Landschaft und Natur die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen durchgeführt.

1.7 PFLANZGEBOT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume und Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit standortgerechten, einheimischen hochstämmigen Laubbäumen, Strauch- und Buschgruppen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

Zur Abgrenzung des östlichen und südlichen Siedlungsrandes sind, entspr. der Darstellung im Plan, hochstämmige Obstbäume und zusätzlich standortgerechte Laubsträucher zu pflanzen.

Pflanzarten-Liste

Bäume:

Obst-Hochbäume
Linden (*Tilia cordata*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Sträucher:

Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Wildrosen (*Rosa*)
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Holunder (*Sambucus nigra*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Schlehe (*Pirus spirosa*)
Schneeball (*Viburnum lantana*)

Abgängige Pflanzen sind innerhalb eines Jahres durch gleichartige zu ersetzen.

1.8 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZBAUWERKE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 2 BauGB)

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen (Dämme und Einschnitte – wie im Plan dargestellt –) sowie erforderliche Stützbauwerke (z. B. Randsteinunterbauung) entlang der Grundstücksgrenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen in einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 50 cm sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

1.9 ANZAHL DER WOHNUNGEN JE GEBÄUDE (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Bei Einzelhäusern sind max. 3 Wohnungen je Haus und bei Doppelhäusern max. 2 Wohnungen je Hausteil zulässig.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO i. d. F. vom 08.08.1995 und § 9 Abs. 4 BauGB i. d. F. vom 08.12.1986)

2.1 GEBÄUDEHÖHEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

bei Z = II

max. 4,50 m

Jeweils im Mittel gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt von Außenkante Außenwand und Dachhaut.

Lassen sich die vorgeschriebenen Traufhöhen nur schwer einhalten, so können von der Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall auch größere Gebäudehöhen zugelassen werden.

2.3 DACHFORM UND DACHNEIGUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

entsprechend den Einschrieben im Plan.

Von der Baugenehmigungsbehörde können im Einzelfall vom reinen Satteldach abweichende Dachformen zugelassen werden.

Dachaufbauten als Schleppegauben ab 40° Dachneigung und Giebelgauben sowie Dacheinschnitte sind zugelassen. Die geschlossene Wirkung des Daches darf nicht beeinträchtigt werden. Dachaufbauten dürfen 2/3 und Dacheinschnitte 1/3 der Hauslänge nicht überschreiten. Dachaufbauten oder-einschnitte müssen waagrecht gemessen vom Hausgrund des Giebels 1,50 m entfernt sein. Der Abstand zum First des Hauptdaches muß mind. 1,00 m betragen. Garagen und Nebengebäude sind möglichst in das Dach des Hauptgebäudes einzubeziehen.

2.4 DACHDECKUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die geeigneten 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 für Wintergärten Eindeckungen mit Glas oder glasähnlichem Material zulässig.

2.5 GARAGEN UND NEBENANLAGEN

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.

2.6 ÄUSSERE GESTALTUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Auffallende Farben und Strukturen sind bei der Gestaltung der Außenseiten zu vermeiden.

2.7 EINFRIEDIGUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

an öffentlichen Straßen und Wegen als Hecken oder Holzzäune hinter 10 - 30 cm hohen Steineinfassungen, höchstens 0,80 m hoch.

2.8 STELLPLÄTZE UND GARAGENZUFahrTEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine usw.).

2.9 DEZENTRALE REGENWASSERRÜCKHALTUNG (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Im Zuge der Einzelvorhaben sind auf jedem Baugrundstück Regenwasserzisternen herzustellen. Die Behälter müssen so ausgebildet sein, daß im Regenwetterfall ein freier Speicherraum von mind. 2,0 m³ je 100 m² Dachfläche zur Verfügung steht.

3. HINWEISE

3.1 HINWEIS DES LANDESDENKMALAMTES

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. 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.