

# Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "WEIHERÄCKER - HIRTENÄCKER III"

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BBauG in der Fassung vom 18.8.1976 und der Änderung vom 6.7.1979 und BauNVO in der Fassung vom 15.9.1977)

### 1.1 Bauliche Nutzung

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

#### 1.12 Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

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

#### 1.13 Maß der baulichen Nutzung: (§§ 16 - 21a BauNVO) Zahl der Vollgeschosse, Grund- u. 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 BBauG)

Die im Lageplan durch Pfeile festgelegten Hauptrichtungen der Gebäude sind einzuhalten.  
Garagen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

#### 1.4 Nebenanlagen: (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zugelassen.

#### 1.5 Böschungen an Verkehrsflächen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG)

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.  
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den, an öffentl. Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 50 cm erforderlich.

#### 1.6 Pflanzgebot: (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG)

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

## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

(§ 73 LBO in der Fassung vom 28.11.1983 und § 9 Abs. 4 BBauG in der Fassung vom 18.08.1976 und der Änderung vom 06.07.1979)

2.1 Gebäudehöhen: bei Z = II max. 3,75 m  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Jeweils im Mittel gemessen, zwischen festgesetzter Geländeoberfläche und Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

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

2.2 Dachform und Dachneigung: entsprechend den Einschrieben im Plan.  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Von der Baugenehmigungsbehörde können im Einzelfall vom reinen Satteldach abweichende Dachformen zugelassen werden. Schleppgauben sind bei 40° Dachneigung zulässig.

2.3 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 best. Gebäude anzupassen.

Garagen sind mind. 5,00m hinter die Straßengrenze zurückzusetzen.

2.4 Äußere Gestaltung: Auffallende Farben und Strukturen sind bei der Oberflächenbehandlung der Außenseiten zu vermeiden.  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Engobierte Dachdeckung - rot bis rotbraun.

2.5 Einfriedigungen: an öffentlichen Straßen und Wegen möglichst als Hecken oder Holzzäune hinter 10 - 30 cm hohen Steineinfassungen, höchstens 1,00 m hoch.  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

## 3. BESONDERE HINWEISE

Die eingetragenen Flurstücke stellen den Stand des genehmigten Flurbereinigungsplanes, einschl. 1. Änderung dar.

Mit der vorläufigen Ausführungsanordnung des Flurbereinigungsplanes nach § 63 FlurbG und damit dem Übergang in den neuen Rechtszustand ist Mitte 1986 zu rechnen.