

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN


## zum Bebauungsplan " WEIHERÄCKER-HIRTENÄCKER IV "

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.d. Fassung v. 08.12.1986 zuletzt geändert d. Gesetz v. 22.04.1993, Einigungsvertrag v. 23.09.1990, § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG v. 28.04.1993 i.d. Fassung v. 01.05.1993 u. BauNVO i.d. Fassung v. 23.01.1990 mit Änd. durch Einigungsvertrag v. 23.09.1990)

#### 1.1 BAULICHE NUTZUNG

- 1.11 ART DER NUTZUNG: - Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO,  
(§ 9 Abs. 1 BauGB - Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB,  
und § 1-15 BauNVO)
- 1.12 AUSNAHMEN im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6  
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
- 1.13 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG entsprechend den Einschrieben im Plan  
(§§ 16-21a BauNVO)  
Zahl der Vollgeschosse,  
Grund-u.Geschoßflächenzahl
- 1.2 BAUWEISE:  = Bauweise offen, nur Einzel-  
(§ 22 BauNVO) und Doppelhäuser zulässig
- 1.3 STELLUNG DER BAULICHEN Die im Lageplan durch Pfeile festgelegten Hauptfirst-  
ANLAGEN: richtungen der Gebäude sind einzuhalten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Garagen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.
- 1.4 NEBENANLAGEN UND GARAGEN: Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO  
(§ 14 Abs. 1 und sind, soweit Gebäude, in den nicht überbaubaren Grund-  
§ 23 Abs. 5 BauNVO) stücksflächen nicht zugelassen; Garagen sind in den  
nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausge-  
nommen in den der Straße zugewandten nicht  
überbaubaren Grundstücksflächen ( Vorgärten).
- 1.5 FLÄCHEN FÜR STÜTZBAU- Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und  
WERKE ZUR HERSTELLUNG Wege erforderlichen Stützbauwerke (z.B. Randsteinunter-  
DES STRAßENKÖRPERS: bauung) entlang der Grundstücksgrenze zu  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und den öffentl. Verkehrsflächen in einer Breite von  
Abs. 2 BauGB) ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 50 cm sind auf den  
angrenzenden Grundstücken zu dulden.
- 1.6 PFLANZGEBOT: Die im Bebauungsplan als Pflanzgebote festgesetzten  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Einzelbäume sind im Sinne der schematischen  
Planeinzeichnung mit standortgerechten, einheimischen  
Einzellaubbäumen (Hochstamm) zu bepflanzen und dauernd  
zu unterhalten.
- 1.7 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, a) Stellplätze und Garagenzufahrten auf Privatgrund-  
PFLEGE UND ENTWICKLUNG stücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu be-  
DER LANDSCHAFT: festigen (Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotter-  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) rasen etc.).  
b) Pro 350 qm Grundstücksfläche ist mind. ein großkroniger  
Laubbaum zu pflanzen.

## **2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN**

(§ 73 LBO in der Fassung vom 01.04.1985 und § 9 Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 08.12.1986)

- 2.1 **GEBÄUDEHÖHEN**  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO) bei Z = II max. 4.25 m  
jeweils im Mittel gemessen von bestehender Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.  
Lassen sich die vorgeschriebenen Traufhöhen nur schwer einhalten, so können von der Genehmigungsbehörde im Einzelfall auch größere Gebäudehöhen zugelassen werden.
- 2.2 **AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN**  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO) im Sinne einer Geländemodellierung sind bis max. 0,75 m zulässig.  
Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf nicht durch Stützmauern oder ähnliches erfolgen. Ausnahmsweise können Trockenmauern bis  $h = 0,60$  m zugelassen werden.
- 2.3 **DACHFORM UND DACHNEIGUNG**  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO) entsprechend den Einschrieben im Plan.  
Von der Baugenehmigungsbehörde können im Einzelfall vom reihen Satteldach abweichende Dachformen zugelassen werden.  
Dachaufbauten als Schleppegauben ab  $40^\circ$  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 zum Hausgrund des Giebels 1,50 m entfernt sein.  
Garagen und Nebengebäude sind möglichst in das Dach des Hauptgebäudes einzubeziehen.
- 2.4 **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.
- 2.5 **ÄUSSERE GESTALTUNG:**  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Auffallende Farben und Strukturen sind bei der Oberflächenbehandlung der Außenseiten zu vermeiden.  
Die Dächer sind mit rot bis rotbraunen Ziegeln oder Betondachsteinen zu decken.
- 2.6 **EINFRIEDIGUNGEN**  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO) an öffentlichen Straßen und Wegen als Hecken oder Holzzäune höchstens 0,80 m hoch.

## **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.