

# Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan » **WEIHERÄCKER - HIRTENÄCKER V** «

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

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

- Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO,
- Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB,
- Versorgungsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB,
- Öffentliche und private Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.

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

im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 1.13 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 16 - 21 a 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 BauGB)

Die im Lageplan durch Pfeile festgelegten Hauptfirstrichtungen der Gebäude sind einzuhalten. Abweichungen von  $\pm 10^\circ$  sind zulässig. Garagen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

Garagen sind so zu stellen, daß der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garageneinfahrt mind. 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 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

- a) Pro angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein großkroniger Laubb Baum zu pflanzen.
- b) Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen werden als Ausgleich für den Eingriff in Landschaft und Natur die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen durchgeführt.

#### 1.6 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 westlichen Siedlungsrandes sind, entspr. der Darstellung im Plan, hochstämmige Obstbäume und zusätzlich standortgerechte Laubsträucher zu pflanzen.

##### Pflanzenarten-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.

#### 1.7 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 öffentl. Verkehrsflächen in einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 50 cm sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden

## 1.8 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Soweit im Lageplan Erdgeschoßfußbodenhöhen eingetragen sind, müssen diese eingehalten werden, wobei Abweichungen  $\pm 25$  cm zulässig sind, wenn dies die geplanten Sohlhöhen des Abwasserkanals zulassen.

## 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

(§ 73 LBO i.d.F. vom 28.11.1983/01.04.1985 und § 9 Abs. 4 BauGB i.d.F. vom 08.12.1986)

### 2.1 GEBÄUDEHÖHEN (§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

- Bei Z = II und festgesetzter Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)  
max. 3,75 m  
jeweils im Mittel gemessen von der im Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.
- Bei Z = II und nicht festgesetzter Erdgeschoßfußbodenhöhe  
max. 4,25 m  
jeweils im Mittel gemessen von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum 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 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Im Sinne einer Geländemodellierung sind Aufschüttungen bis höchstens 1,00 m und Abgrabungen bis höchstens 0,75 m zugelassen.

Bei Baugrundstücken für die eine Erdgeschoßfußbodenhöhe festgesetzt ist, darf das gepl. Gelände talseitig bis 1,50 m unterhalb Erdgeschoßfußbodenhöhe aufgefüllt werden und ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin dem Niveau der Straße anzupassen.

Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf nicht durch Stützmauern oder Ähnlichem erfolgen, sondern ist böschungsfrei zu gestalten - ausnahmsweise können Erdböschungen mit einer Neigung nicht steiler 1:2 oder Trockenmauern bis max. 60 cm Höhe 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 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 zum Hausgrund des Giebels 1,50 m entfernt sein.

Garagen und Nebengebäude sind möglichst in das Dach des Hauptgebäudes einzubeziehen.

## **2.4 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 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 (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

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

## **2.7 EINFRIEDIGUNGEN (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

an öffentlichen Straßen und Wegen als Hecken oder Holzzäune  
höchstens, 0,80 m hoch.

## **2.8 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE STELLPLÄTZE UND GARAGENZUFahrTEN (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

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

## **2.9 GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN**

über Verkehrsgrünflächen können in der unbedingt notwendigen Breite, Befestigungen z.B. mit Rasengittersteinen angelegt werden.

### **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.

#### **3.2 REGENWASSERRÜCKHALTUNG**

Im Zuge der Einzelvorhaben sind auf jedem Baugrundstück Regenwasserzisternen herzustellen. Die Behälter müssen so ausgebildet sein, daß im Regenwetterfall ein freier Speicherraum von mind.  $2,0 \text{ m}^3$  je  $100 \text{ m}^2$  Dachfläche zur Verfügung steht.