

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

=====

zum Bebauungsplan " A m ' O b e r h o l z "

In Ergänzung der Planzeichnung wird gemäß § 9 Abs. 1 BBauG und § 111 Abs. 1 LBO folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO in der Fassung vom 1.10.1977)

1.1 Bauliche Nutzung

1.11 Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
(§§ 1 - 15 BauNVO) Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO

1.12 Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO können gem. § 1 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden, jedoch mit Ausnahme von Schweine- und Großviehhaltung.
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.13 Maß der baulichen Nutzung: (§§ 16 - 21a BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse, Grund- u. Geschoßflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.

1.2 Bauweise:  = offen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 22 BauNVO)

1.3 Stellung der baulichen Anlagen: Die im Lageplan durch Pfeile festgelegten Hauptrichtungen der Gebäude sind einzuhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

1.4 Nebenanlagen: In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude als Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zugelassen, ausgenommen Garagen.
(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

1.5 Böschungen an Verkehrsflächen: Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG)

2. BAUDRDUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (§ 111 LBO)

2.1 Gebäudehöhen: bei Z = I max. 3,50 m
(§ 111 Abs. 1 Nr. 8 LBO) bei Z = I + D max. 3,80 m
bei Z = II max. 6,00 m

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:
(§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO) entsprechend den Einschrieben im Plan.
Von der Baugenehmigungsbehörde können im Einzelfall vom reinen Satteldach abweichende Dachformen zugelassen werden.
- 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 bestehenden Gebäude anzupassen.
Garagen sind mindestens 5,00 m hinter die Straßengrenze zurückzusetzen.
- 2.4 Äußere Gestaltung:
(§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Auffallende Farben und Strukturen sind bei der Oberflächenbehandlung der Außenseiten zu vermeiden.
- 2.5 Einfriedigungen:
(§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO) an öffentlichen Straßen und Wegen möglichst als Hecken oder Holzzäune hinter 10 - 30 cm hohen Steineinfassungen.

3. BESONDERE HINWEISE

Wegen eines ehemaligen Auffüllplatzes im Bereich des Baugrundstückes östlich der Straße „B“ und südlich des Flst. Gebäude Nr. 35, sind eventuell besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich.