

TEXTTEIL:

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie früheren baupolizeilichen Vorschriften werden aufgehoben. Dem Plan liegen das Bundesbaugesetz i.d.F. vom 13.8.1976, die Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 26.11.1968 und die Landesbauordnung i.d.F. vom 20.6.1972 zugrunde.

In Ergänzung der Planeintragungen wird folgendes festgesetzt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BBauG)

1. Bauliche Nutzung
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Es sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Ausnahmen i.S.d. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung
(gemäß Planeinschrieb)
 - 1.3 Zahl der Vollgeschosse
(Gemäß Planeinschrieb). Anmerkung: Bei der Zahl der Vollgeschosse sind den Zahlen der echten Vollgeschosse die anrechenbaren Untergeschosse mit "U", der Dachgeschosse mit "D" angefügt.
2. Bauweise
Offene oder besondere Bauweise (§22 BauNVO) gemäß Planeinschrieb.
3. Höhenlage der baulichen Anlagen
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf bergseits nicht mehr als 0,5 m über der gewachsenen Geländeoberfläche liegen. Die unter Ziff. 10 festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind dabei zu beachten.
4. Stellung der baulichen Anlagen
Soweit im Plan festgesetzt, sind die wesentlichen Gebäudekanten und Dachfirste parallel zu den eingezeichneten Richtungen zu erstellen.
5. Nebenanlagen
i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO sind - soweit als Gebäude vorgesehen - in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.
6. Flächen und Garagen und Stellplätze
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den mit "Ga" gekennzeichneten Flächen zulässig.
Zwischen Garagenausfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5.00 m einzuhalten.
7. Böschungen an Verkehrsflächen
Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Stützmauern, sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden.
8. Pflanzbindung
Die eingetragenen Einzelbäume sind dauernd zu erhalten. Der Gehölzstreifen längs des Bachverlaufes ist auf eine Tiefe von 5 m dauernd unversehrt zu erhalten und der natürliche Nachwuchs zu belassen oder durch standortgerechte Gehölze gegebenenfalls nachzupflanzen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BBauG i.V.m. § 111 LBO)

9. Äußere Gestaltung
 - 9.1 Die Farbgebung der Gebäude soll unauffällig und harmonisch sein. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben und Materialien ist nicht zulässig. Dachindeckungen rot bis dunkelbraun. Der Einbau von Solarzellen in die Dachhaut ist zulässig.
 - 9.2 Niederspannungsfreileitungen sind zu verkabeln.
10. Gebäudehöhen
Die Höhe des Gebäudes, gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf folgende Maße nicht überschreiten:
bergseits 3,50 m
talseits 6,00 m
Die Firsthöhe darf nicht mehr als 8 m über der gewachsenen Geländeoberfläche liegen.
11. Dachform und Dachneigung
Die Dächer sind als Satteldach (Walmdach) oder Pultdach auszuführen, Dachneigung gem. Einschrieb im Plan. Nebengebäude (Garagen), sofern nicht in das Hauptdach einbezogen, als Flachdach oder flachgeneigtes Pultdach bis 6° Dachneigung. Dachaufbauten sind unzulässig.
12. Garagen
Freistehende, an die Grenze gebaute Garagen sind bis max. 2,50 m Höhe zulässig. Sie sind baulich und farblich aufeinander abzustimmen.
13. Abgrabungen und Aufschüttungen
Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 1,0 m Höhe gegenüber dem bestehenden Gelände sind genehmigungspflichtig. Die Geländeoberfläche ist durch Geländeschnitte mit Höhenangaben bezogen auf NN im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.
14. Einfriedungen und Stützmauern
Als Grenzabpflanzung ist eine Bepflanzung mit ungeschnittenen, freiwachsenden Sträuchern und Büschen zulässig, die an den seitlichen Grenzen mit bis zu 0,80 m hohem feuerverzinkten Knotengeflecht versehen werden kann. Tote Einfriedungen, wie Sockelmauern u.dgl., sind nicht zulässig. Notwendige Stützmauern an öffentlichen Verkehrsflächen sind im Zuge der Straßen- und Wegebaumaßnahmen zu erstellen.