

Gemeinde Fichtenberg  
Gemarkung Fichtenberg

Bebauungsplan G e h r e n d s h a l d e II

Textteil

Die Planzeichnung, Planfarben und Plansinschriften werden nach § 9 (1) BBauG durch folgende Festsetzungen ergänzt:

1. Das Plangebiet ist allgemeines Wohngebiet (WA). Ausnahmen i.S. § 4 (3) BauNVO sind zugelassen.
2. a) Für das gesamte Plangebiet wird 2-geschossige Bauweise als Höchstgrenze (Z-2(H)) festgesetzt.  
b) Das zweite Stockwerk darf nur als ausgebautes Untergeschoß in der Hanglage hergestellt werden.  
c) Die Grundflächenzahl wird auf GRZ=0,3 festgesetzt.
3. Für das gesamte Plangebiet gilt die offene Bauweise.
4. Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO (z.B. Garagen, Geschirrhütten usw.) in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Bauverbotsflächen) sind nicht zugelassen.
5. Die seitlichen Mindestabstände der Vordergebäude bei Traufstellung betragen 6 m. Bei Giebelstellung kann die Baugenehmigungsbehörde dieses Maß verdoppeln (Reihen- und Doppelhäuser bis zu 30 m Länge gelten bei äußerlich einheitlicher Gestaltung und gleichzeitigem Bau jeweils als ein Gebäude).
6. Die Gebäuhöhen vom fertigen Gebäude bis O.K. Dachrinne dürfen
 

bei 1-geschossiger Bebauung	max. 3,50 m
in Hanglage talseitig	max. 5,80 m
bei 2-geschossiger Bebauung	max. 6,00 m

 betragen.
7. Die Dächer sind als Satteldächer mit 25° Dachneigung herzustellen. Dachaufbauten sind nicht zugelassen.
8. Als Grundrißform der Gebäude ist ein langgestrecktes Rechteck mit einem Seitenverhältnis zwischen 2:3 und 1:2 zu verwenden.
9. a) Bei der Oberflächenbehandlung der Außenseiten (Sichtmauerwerk, Sichtbeton, Putz, Schalung usw.) sind auffällige Struktur- und Farbgebung zu vermeiden.  
b) Sockel und Untergeschoßwände, soweit sie über Gelände sichtbar sind, müssen ca. 10 cm zurückgesetzt und dunkel getönt werden.
10. Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen sind als einfache Holzzaune oder Hecken aus bodenständigen Sträuchern hinter etwa 10 cm hohen Steineinfassungen herzustellen. Die Verwendung von Eisen, mit Ausnahme von Drahtgeflecht, ist nicht zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf 1,20 m nicht übersteigen.