BEBAUUNGSPLAN: „Ziegelfeld II, 2. Änderung“

und

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans

Textteil

(Abkürzungen: BauGB = Baugesetzbuch, BauNVO = Baunutzungsverordnung, LBO = Landesbauordnung)

1. Festsetzungen des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 - 4 BauGB, BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

1.1.1 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,
Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.

1.1.2 Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

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

1.1.3 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16- 21a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl entsprechend den
Einschrieben im Plan.

1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 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 die vorgeschlagenen Gebäudestellungen ersichtlichen
Hauptfirstrichtungen bzw. Langseiten der Gebäude sind einzuhalten.
Garagen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

1.4 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14
Abs. 1 BauNVO, soweit Gebäude, nicht zugelassen.

1.5 Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Der Abstand zwischen freistehenden Garagen bzw. Stellplatzflächen und der straßenseitigen Grundstücksgrenze darf max 8,00 m betragen.

1.6 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) sowie erforderliche Stützbauwerke (z. B. Randsteinunterbauung) entlang der Grundstücksgrenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen in einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe vor ca. 50 cm sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

1.7 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Vgl. Grünordnungsplan

1.8 Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

In den privaten Hausgärten ist mindestens 1 Laub- bzw. Obstbaum pro 150 qm einzupflanzen (Stammumfang mind. 10/12 cm).

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 Landesbauordnung = LBO)

2.1 Gebäudehöhen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

bergseitig max. 4,50 m (Z=1)

talseitig max. 6,50 m (Z=1)

Jeweils im Mittel gemessen von vorhandener Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut, wobei die Maße, auch gemessen von der beim Einzelvorhaben im Rahmen der Baugenehmigung festgelegten Geländeoberfläche, nicht überschritten werden dürfen.

Bei zurückgesetzten Gebäudeteilen darf die zulässige Gebäudehöhe auf max. 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden.

Lassen sich die vorgeschriebenen Traufhöhen nur schwer einhalten, so können von der Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall auch größere Gebäudehöhen zugelassen werden.

2.2 Aufschüttungen, Abgrabungen und Mauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis 1,00 m Höhe zugelassen.

Mauern dürfen eine Höhe von max. 0,50 m nicht überschreiten.

Erdböschungen dürfen nicht steiler als 1 : 1,5 geneigt sein. ^

2.3 Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Entsprechend den Einschrieben im Plan.

Dachaufbauten sind zugelassen, soweit sie $\frac{1}{2}$ der Hausgrundlänge nicht überschreiten.

2.4 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Einfriedungen an öffentlichen Straßen und Wegen möglichst als Hecken, höchstens 1,00 m hoch; Mauern entlang öffentlicher Straßen und Wege sind bis max. 0,30 m Höhe zugelassen.

2.5 Stellplätze und Garagenzufahrten (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Mehr als zwei Stellplatzflächen bzw. Garagenzufahrten sind in nicht oberflächenversiegelnder Bauweise herzustellen (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine usw.).

Aufgestellt, Heubach, den 30.03.2012

Bauamt
Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein

Gayer
- Dipl.-Ing. -