

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan " LAUTER "

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BBauG in der Fassung vom 18.08.1976 und der Änderung vom 06.07.1979 und BauNVO in der Fassung vom 15.09.1977)

1.1 Bauliche Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Bau NVO
(§§ 1-15 BauNVO)

1.1.2 Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.3 Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächen
(§§ 16-21a BauNVO) zahl entsprechend den Finschriften im Plan.

1.2 Bauweise:  = Bauweise offen, nur Einzelhäuser zu-
(§ 22 BauNVO) lässig.

1.3 Nebenanlagen: 1.3.1 Nebenanlagen i.S.v § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den
(§ 23 Abs. 5 i.V. mit nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zu-
§ 14 Abs. 1 BauNVO) gelassen, mit Ausnahme von Einfriedungen ent-
sprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter 2.

1.3.2 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die nach LBO keine Gebäude sind, Pergolen und nach mindestens 2 Seiten offene Überdeckungen von Stellplätzen können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als Ausnahmen, über die im Einzelfall zu entscheiden ist, zugelassen werden, wenn sie sich nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften dieser Satzung richten.

1.4 Garagen und Stellplätze: Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücks-
(§ 12 BauNVO und § 23 flächen und in den mit Ga bezeichneten Flächen
Abs. 5 BauNVO i.V.m. zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 2+4 BBauG) Stellplätze und dazugehörige Pergolen oder Überdachungen können auch auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den überbaubaren Flächen und den öffentlichen Erschließungsanlagen als Ausnahmen, über die im Einzelfall zu entscheiden ist, zugelassen werden.

1.5 Öffentliche Grünfläche: Spielplatz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Innerhalb dieser Fläche sind nur zweckdienliche
BBauG) bauliche Anlagen, jedoch keine Gebäude zulässig.

1.6 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers: Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Wege entstehenden Böschungen (Dämme und Einschnitte
Abs. 2 BBauG) wie im Lageplan dargestellt, max. Neigung 1:2), sowie erforderliche Stützbauwerke (z.B. Randsteinunterbauung) entlang der Grundstücksgrenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen in einer Breite von 20 cm sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

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

Die im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit standortgerechten Einzellaubbäumen (Hochstamm), Baum- und Buschgruppen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
Dies ist durch einen Beilageplan zum Baugesuch nachzuweisen.

1.8 EG- Fußbodenhöhen:
(§ 9 Abs. 2 BBauG)

Die im Plangebiet festgesetzten EG Fußbodenhöhen sind zwingend.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

(§ 73 LBO in der Fassung vom 28.11.1983 und § 9 Abs. 4 BBauG in der Fassung vom 18.08.1976 und der Änderung vom 06.07.1979)

2.1 Stellung der baulichen Anlagen:

Die als durchgezogene Pfeillinie festgelegte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten, Winkel sind zulässig, sofern die Hauptfirstrichtung überwiegt. Garagen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

2.2 Gebäudehöhen:
(§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

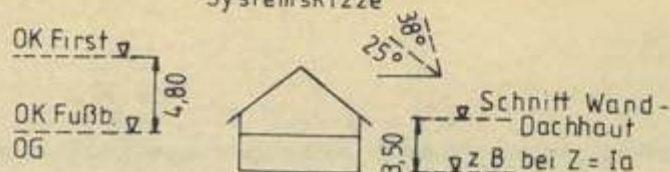
Bei Z = Ia = max. 3,50 m,
bei Z = Ib = max. 3,70 m bergseitig,
bei Z = Ib + II = max. 6,00 m talseitig,

gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche bis zu dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut.

Untergeschosse bei Z = Ib in Hanglage dürfen max. talseitig 2,80 m und bergseitig 0,20 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragen.

Die maximale Firsthöhe beträgt 4,80 m, gemessen von der Oberkante Fußboden des Obergeschosses aus.

Systemskizze



2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen:
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Aufschüttungen sind im Gebiet mit Z = I bis 0,75 m zulässig.

Im Bereich Z = Ib sind Aufschüttungen und Abgrabungen im Sinne einer Geländemodellierung bis 1,0 m zulässig.

2.4 Dachform und Dachneigung:
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Für die Hauptgebäude sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

Satteldächer mit 25°-38° Neigung.

Bei einer Dachneigung größer 35° sind Dachaufbauten mit einer max. Höhe von 1,30 m über der Dachhaut zulässig.

- 2.5 Dachdeckung:
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Die geneigten Dächer sind mit roten 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 von Wintergärten Eindeckungen mit Glas oder glasähnlichem Material zulässig.
- 2.6 Einfriedungen:
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
von öffentlichen Straßen sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
- 2.7 Niederspannungsfreileitg.
(§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
sind nicht zulässig.
- 2.8 Garagen und Stellplätze
Garagen sind möglichst ins Dach der Hauptgebäude einzubeziehen.
Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten.
Für pergolaartig überdeckte Stellplätze oder überdachte Stellplätze (carports) sind mind. 2,50 m als Stauraum einzuhalten.
- 2.9 Stellplätze:
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
Pro Wohnung müssen im Baugesuch 1,6 Stellplätze auf den Privatgrundstücken ausgewiesen und danach angelegt werden.
Für Einliegerwohnungen, die kleiner als 50 m² sind, genügt der Nachweis eines Stellplatzes.
- 2.10 Vorgärten:
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
Dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.
Sie sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit ihre Flächen nicht zu Zufahrten oder Stellplätzen befestigt werden.
- 2.11 Stützmauer:
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
Stützmauern sind an den Grenzen der Nachbargrundstücke bis max. 0,75 m zulässig.

3. HINWEISE

- 3.1 Nachbarschaft:
Das Baugeliet ist von landwirtschaftlichen und gärtnerischen Betrieben umgeben.
Auf eventuelle Emissionen wird hingewiesen.