

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "vor dem Gässle"

In Ergänzung der Planzeichnungen wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BBauG.)

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 Bau NVO)

Ausnahmen nach § 4 (3) 3-6 Bau NVO sind gemäß

§ 1 (4) Bau NVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
und daher nicht zulässig

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 a BBauG s. Nutzungsschablone im Lageplan
Die Festsetzungen im Lageplan sind für die Zahl der
Vollgeschosse maßgebend.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b BBauG.)

a) Die Gebäude mit den Plannummern 1 - 7, 13-16 und
23 - 24 und 29 sind in offener Bauweise (§ 22 Abs.2
Bau NVO) zu erstellen.

b) Die Gebäude mit den Plannummern 8 und 9, sowie 25 - 28
sind in geschlossener Bauweise (§ 22 Abs. 3 Bau NVO)
zu errichten.

c) Die Gebäude mit den Plannummern 10 - 12 und 17-22
sind in Kettenbauweise als besondere Bauweise (§ 22
Abs. 4 Bau NVO) zu errichten.

Die Gebäude 10 - 11 sowie 18 und 20 sind an der ortswärtigen,
die Gebäude 19 und 21 an der westlichen Grundstücksgrenze
als Grenzbauten mit Brandmauer zu errichten.

Die Gebäude 12 und 17 sind mit einem seitlichen Grenzabstand
von 4 m zur westlichen, das Gebäude 22 mit 4 m Grenzabstand
zur östlichen Grenze zu erstellen. Die seitlichen Grenz-
abstände zur westlichen Grenze der Gebäude 11 - 12, 17,
18 und 20 sowie zur östlichen Grenze der Gebäude 19,
21 - 22, können mit eingeschossigen Garagenbauten geschlossen
werden. Der seitliche Grenzabstand zur westlichen Grenze
des Gebäudes 10 muß mindestens 4 m betragen. Der Zwischenraum
zwischen den Gebäuden 10 und 9 darf nicht geschlossen werden.

4. Garagen und Stellplätze

(§ 9 (1) 1 e BBauG)

Garagen sind in das Hauptgebäude einzubauen oder auf den hierfür festgesetzten Flächen zu errichten. Stellplätze dürfen nicht in den im Plan eingezeichneten Sichtfeldern angelegt werden. Garagen im Untergeschoß, sogenannte Kellergaragen, sind nicht zugelassen.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

Die in den Gebäudeprofilen angegebenen Höhen über N.N. gelten für die Schnittpunkte zwischen Außenwand und Dachhaut.

Diese Höhen dürfen nicht überschritten werden.

6. Von der Bebauung freizuhalten Flächen

(§ 9 (1) 2 BBauG)

An den Straßeneinmündungen sind die im Plan eingetragenen Sichtfelder von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und sonstiger Nutzung von über 0,7 m Höhe über den Verkehrsflächen freizuhalten.

7. Nebenanlagen

(§ 14 (1) i.V. mit § 23 (5) Bau NVO)

Nebenanlagen, soweit sie bauliche Anlagen sind, wie Garten- u. Gerätehäuschen, sind nur in Verbindung mit Garagen zulässig.

Sichtschutzwände sind bis zu einer Höhe von 1,80 m und einer Länge von 5 m im Anschluß an die Gebäude zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

(§ 9 Abs. 2 BBauG)

1. Dächer

a) Hauptgebäude = Dachform : Satteldach, Dachneigung s. Nutzungsschablone im Plan, Walmdächer sind nicht zulässig.

b) Garagen

Die Dachneigung bei Garagen ist dem Hauptdach anzupassen oder als ebenes Dach auszubilden.

c) Dachaufbauten sind nicht zulässig.

d) Reine Pultdachformen sind nicht zulässig.

- e) Bei den Grundstücken mit geschlossener und besonderer Bauweise müssen Material und Farbe aller Dächer gleich sein.
- f) Für die Dachdeckung der Hauptgebäude sind dunkel-engobierte Ziegel und anthrazitfarbene Asbest- und Schieferplatten zulässig.
- g) Kniestöcke sind nur dort zulässig, wo sie sich aus Rücksprüngen ergeben.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen

Die unbebauten Flächen der Grundstücke zwischen den Straßen bzw. Gehwegbegrenzungslinien und den Gebäuden sind als landschaftsgärtnerisch gestaltete offene Vorgärten ohne Einfriedigungen anzulegen. Aufschüttungen von Terrassen und Freisitzen sind mit Böschungsneigungen von mind. 1 : 3 an das bestehende Gebäude anzuschließen. Der vorhandene Baumbestand ist nach Möglichkeit zu erhalten.

3. Einfriedigungen

An öffentlichen Wegen und Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nicht zulässig. Zwischen den Grundstücken sind Sichtbetonsockel bis 30 cm Höhe zulässig. Darüber hinaus sind als Einfriedigungen nur Hecken, Buschgruppen und Spanndrähte bis zu einer Höhe von 0,80 m zugelassen.

4. Stromversorgung und Telefon

Sämtliche Leitungen sind zu verkabeln.

5. Antennen

Diese sind innerhalb des Gebäudes als Unterdachantennen einzubauen. Außenantennen sind nicht zulässig.