

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB vom 27.08.1997 und BauNVO, zuletzt geändert 22.04.1993).

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO) Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
- 1.2 Mass der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-20 BauNVO) wie im Lageplan festgesetzt (GRZ 0,4; GFZ 0,8)
- 1.3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO) wie im Lageplan festgesetzt offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- 1.4 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Hauptfirstrichtung wie im Lageplan eingezeichnet
- 1.5 Nebenanlagen
(§ 14 Abs. 1 BauNVO) sind, soweit Gebäude, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen
- 1.6 Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig
- 1.7 Böschungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden.
- 1.8 Pflanzgebot
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) Anpflanzung einer 3 - reihigen Hecke (2-3x verpfl., Pflanzenauswahlliste für Flächenhafte Anpflanzung) (pfg ,1 Ausgleichsmaßnahme A2)
Pro Baugrundstück sind mind. zwei Bäume zu pflanzen (siehe Pflanzenauswahlliste für Einzelbäume) (pfg 2, Ausgleichsmaßnahme A1)
Anpflanzung einer 2 - reihigen Hecke (2-3x verpfl., Pflanzenauswahlliste für Flächenhafte Anpflanzung) (pfg 3, Ausgleichsmaßnahme A2)
Anpflanzung von Obst - Hochstämmen (pfg ,4 Ausgleichsmaßnahme 2)
- 1.9 Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) je Einzelgebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig
- 1.10 Grösse der Grundfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr 1 BauNVO) Die Größe der Gebäudeausenmaße wird begrenzt bei Doppel-Häusern je Einheit auf 7,00 m x 10,00 m.
- 1.11 Zuordnungsfestsetzung
(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB) Die Ausgleichsfläche und die damit verbundenen Maßnahmen (Anpflanzen von Obstbäumen) auf dem Flurstück 982 (Gemarkung Baldern) einschließlich der zweckgebunden Festsetzungen (Pflege und Unterhaltung) werden als Sammel-Ausgleichsmaßnahmen sämtlicher Eingriffsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zugeordnet.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB; § 74 LBO vom 01.01.1996)

- 2.1 DACHFORM UND DACHNEIGUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Bei Hauptgebäuden Satteldächer, jedoch beidseitig gleiche Neigung.
Dachneigung entsprechend der Eintragung im Lageplan.
Für Garagen sind auch andere Dachformen zulässig, Fächdächer sind zu begrünen.
- 2.2 GEBÄUDE- UND FIRSHÖHEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Die Gebäudehöhe wird auf 4,25 m, gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, festgesetzt. Bei untergeordneten Bauteilen sowie Rücksprüngen können Ausnahmen zugelassen werden. Die EFH ist auf +/- 25 cm einzuhalten.
Die Firsthöhe wird auf max. 9,00 m über EFH festgesetzt.
Ist keine EFH-Höhe angegeben, so wird die EFH vom Schnittpunkt der EG-Rohdecke am höchsten Geländepunkt des Gebäudes mit dem vorhandenen Gelände festgesetzt.
Für die Geländehöhen ist der Bebauungsplan maßgebend.
Die EFH wird vom Schnittpunkt der EG-Rohdecke am höchsten Geländepunkt des Gebäudes mit dem vorhanden Gelände festgesetzt.
Für die Geländehöhen ist der B-Plan maßgebend.
- 2.3 DACHAUFBAUTEN (§ 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO)
Als Dachaufbauten sind nur Giebelgauben zulässig.
Die Breite der Gauben ist auf die Hälfte der Gebäudeausenlänge beschränkt.
Sie sind deutlich vom First abzusetzen, mind. 70 cm. Sie müssen waagrecht, zum Hausgrund des Giebels mind. 1,50 m entfernt sein.
- 2.4 AUSSERE GESTALTUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Deckung der Dächer, rot bis rotbraun getöntes Material, nicht glänzend oder glasiert.
Ausgenommen sind Solaranlagen.
- 2.6 EINFRIEDUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Die Einfriedungen werden wie folgt begrenzt: Mauern auf max. 50 cm, (gemessen ab bestehendem Gelände)
Zäune auf max. 80 cm, Hecken auf max. 120 cm ,
ausgenommen sind Stützmauern für Garagenzufahrten
Bei Einfriedungen entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist ein Mindestabstand von 50 cm einzuhalten.
- 2.7 GESTALTUNG VON GEH-; FAHRWEGEN UND STELLPLÄTZEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Stellplätze, Fahrwege, Gehwege und Lagerflächen auf dem Baugrundstück sind mit wasserdurchlässigen Baustoffen herzustellen.
- 2.8 ERDAUFFÜLLUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
sind im Zuge der Baumaßnahme bis max. +/- 2,00 m zulässig.
- 2.9 STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)
Die Anzahl der Stellplätze und Garagen auf dem Baugrundstück (§ 37 Abs. 1 LBO) wird erhöht (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO) und zwar:
40 bis 80 m² Wohnfläche auf 1,5 Stellplätze
mehr als 80 m² Wohnfläche auf 2,0 Stellplätze
- 2.10 REGENWASSERABLEITUNG UND SAMMLUNG (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)
Das anfallende Wasser von Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und gepuffert in den Regenkanal abzugeben.
Pro 100 m² Dachfläche (horizontal gemessen) sind mind. 2 m³ Speicherkapazität herzustellen.

Aufhebung vorhandener Festsetzungen

Die im Planbereich bisher geltenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

Höhenangaben über NN sind HÖHEN IM NEUEN SYSTEM !