

Textteil

ZUM BEBAUUNGSPLAN "Blätscher - 3. Änderung vom 23.6.1987"

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB), vom 8.12.1986 in der Fassung der Bekanntmachung im BGBl.I S.2253
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung vom 15.9.1977 zuletzt geändert am 19.12.1986 (BGBl.I S.2665)
- Landesbauordnung (LBO), in der Fassung vom 28.11.1983, zuletzt geändert am 1.4.1985 (GBl.S.51)
- Planzeichenverordnung 1981, vom 30.7.1981 (BGBl.I S.833)

1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

- 1.1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft.
- 1.2 Alle Höhenangaben beziehen sich auf das "Neue System".

2.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

2.1 Nutzungsschablone	Art der baul.Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
	Bauweise	Dachneigungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 ff BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

2.1.2 Fläche für Gemeinbedarf: Die Festsetzung erfolgt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff BauNVO)

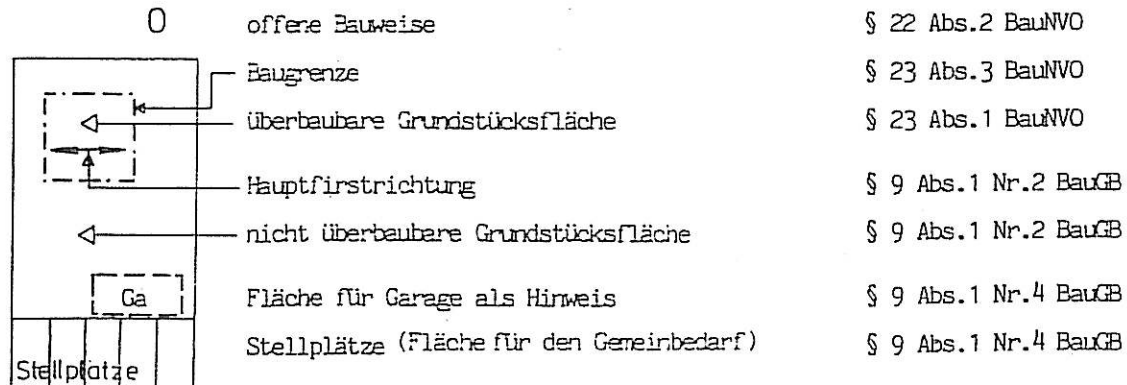
0.25 2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

0.4 2.2.2 Geschößflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

I 2:2.3 Zahl der Vollgeschosse unterhalb des Dachraums (§ 16 Abs.2 Nr.3 und § 18 BauNVO) entsprechend Planeinschrieb. Ein weiteres im Dachraum entstehendes Vollgeschöß ist zulässig.

2.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs.4 BauNVO)

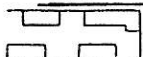
2.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)



2.5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Zufahrten, Garagen und Stellplätze sind in den mit Pflanzgebot belegten Flächen unzulässig.

2.6 Mit Leitungsrecht belastete Flächen



Leitungsrecht zugunsten der Grundstückseigentümer, die ausschließlich und ständig an diese Fläche angeschlossen sind

§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

2.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Die Aufteilung der im Lageplan ausgewiesenen Verkehrsflächen ist nicht bindend.

——— Gehweg

——— Straßenfläche

⊙ V — Verkehrsgrün mit Straßenbaum

2.8 Anpflanzungen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot, Pflanzhaltung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

⊙ 2.8.1 Der im Bebauungsplan gekennzeichnete Nußbaum ist zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen.



2.8.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Es sind einheimische Gehölze zu pflanzen.

2.9 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

3.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m.§ 73 LBO)

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO)

3.1.1. Dachgestaltung

3.1.1.1 Dachform im WA: Dächer sind als Satteldach auszubilden.

3.1.1.2 Dachneigungen im WA: Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb gelten für das Hauptdach.

Garagen können auch als Flachdächer oder flach geneigte Dächer (bis 10°) ausgebildet werden.

3.1.1.3 Dachdeckung im gesamten Plangebiet

Geneigte Dächer sind mit ziegelrotem oder braunem Material (Ziegel oder Beton) zu decken. Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis 10° sind extensiv (5-30 cm Erde und/oder Substrat) zu begrünen.

Hinweis: Flachdachbegrünung i.S.d. Festsetzung bedeutet, Erde bzw. Substrataufbau für eine Vegetation flächig auf dem Dach auszubringen. Das Aufstellen von z.B. Pflanzkübeln ist keine Flachdachbegrünung im Sinne dieser Vorschrift.

FLACHDACH - BEGRÜNUNG

PFLANZEN

ERDE

FILTERMATTE

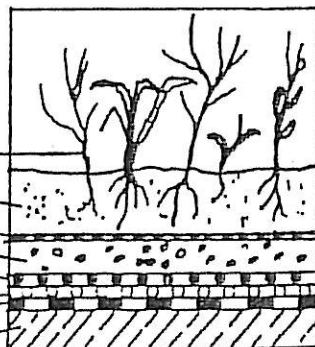
DRÄNSCHICHT

WURZELSCHUTZSCHICHT

GLEITSCHICHT

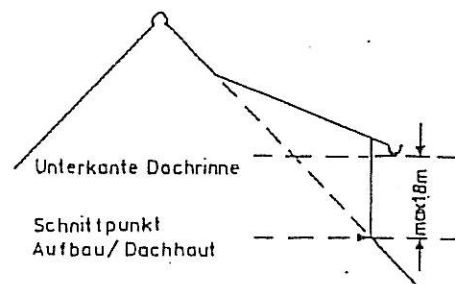
DACHDICHTUNG

CECKE



EXTENSIV: BODENDECKER, STAUDEN
ERDE 15-30cm

3.1.1.4 Dachaufbauten, Schleppegäuben u. Dreiecksgäuben, Dacheinschnitte



Die Breite der Schleppegäuben darf maximal 50% der Breite der zugehörigen Dachfläche betragen. Die Höhe der Schleppegäuben ist auf maximal 1,8 m begrenzt. Die Definition der Höhe ergibt sich aus nebenstehender Skizze. Dreiecksgäuben werden zugelassen. Dacheinschnitte zur Ausbildung von Dachloggien und -terrassen sind zulässig. Zwischen Ortgang und Dacheinschnitt und zwischen den Dacheinschnitten selbst ist ein Abstand von mindestens 1,0 m Breite vorgeschrieben. Die Brüstungen von Dachloggien und Dachterrassen sind in gleicher Neigung und Material wie die Dachfläche auszuführen. Entstehende Ansichtsflächen sind, soweit nicht verglast, mit dunkler Holzverschalung auszuführen.

3.1.2 Fassadengestaltung

3.1.2.1 Fassaden sind zu verputzen.

Die Verkleidung der Fassaden ist unzulässig.

Die Verwendung von Asbestzement ist unzulässig.

3.1.2.2 Zur flächigen Farbgebung sind gebrochene, erdfarbene Töne zu verwenden.

3.2 Äußere Gestaltung und besondere Anforderungen an Werbeanlagen (§ 73 Abs.1 Nr.1 und 2 LBO)

3.2.1 Werbeanlagen und Automaten sind unzulässig.

3.3 Antennen (§.73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Mehr als eine Außenantenne pro Gebäude ist unzulässig.

3.4 Elektrische Freileitungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

Hinweis: Hierzu gehören auch Fernmeldeleitungen.

3.5 Einfriedigungen (§ 73 Abs.1 Nr.5 LBO)

Am Stichweg zur Mörikestraße müssen Einfriedigungen und Bepflanzungen einen Abstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

3.6 Stellplätze (§ 73 Abs.1 Nr.6 LBO)

Stellplätze dürfen nicht mit einem geschlossenen Belag hergestellt werden. Sie sind als wasserdurchlässige und/oder begrünte Flächen anzulegen.(z.B. Schotterrasen, Betonrasenpflaster, Rasengittersteine).

3.7 Gebäudehöhe (§ 73 Abs. 1 Nr.7 LBO)

Folgende maximalen Höhen werden festgelegt:

	max.Firsthöhe	max.Traufhöhe
Für die Fläche für Gemeinbedarf	288 m ü.NN	284 m ü.NN
Für WA	FH gem.Planeinschrieb	TH gem.Planeinschrieb

Die Traufhöhe wird am Schnittpunkt zwischen Dachhaut und Außenwand gemessen.

0 HINWEISE

4.1 Duldungen

Die Eigentümer haben das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichnung und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf Ihrem Grundstück zu dulden (§ 126 Abs.1 BauGB).

4.2 Höhenanlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.2 BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) ist mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen und wird mit dieser festgelegt.