

BEBAUUNGSPLAN

UNTERE EULENSCHEICH

1.ÄNDERUNG vom 22.10.1982

Schriftliche Festsetzungen

(2. Änderung im schriftlichen Teil eingearbeitet)

1. Planrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BBauG

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

- | | |
|---|---|
| 1.11 Reines Wohngebiet (WR)
§ 3 BauNVO | Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO (Läden u. nicht störende Handwerksbetriebe) sind nur im Bereich zwischen Planstraße I ("B - G") und der K. Nr. 4162 zulässig. |
| 1,12 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO | Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO (Ziff. 4,5 und 6 Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Ställe für Kleintierhaltung) sind nicht zugelassen. |
| 1.13 Nebenanlagen | Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO sind - soweit Gebäude - <u>nur innerhalb der Baugrenzen oder Verbindung mit dem Garagenbaukörper</u> mit zusätzlich 25 m' zulässig. |

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BBauG

- | | |
|--|--|
| 1.21 Vollgeschosse
§ 18 BauNVO | siehe Planeintrag - die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt. |
| 1.22 Grundflächenzahl (GRZ)
§ 19 (1) BauNVO | siehe Planeintrag - die Grundflächenzahl ist als Höchstgrenze festgesetzt |
| 1.23 Geschoßflächenzahl (GFZ) | siehe Planeintrag - die Geschoßflächenzahl ist als Höchstgrenze festgesetzt |

1.3 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BBauG

- | | |
|--|--|
| 1.31 Offene Bauweise
(Planz.: ) | Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO, mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- und Doppelhäuser |
| 1.32 Offene Bauweise
(Planz.: ) | desgl. wie Ziff. 1.31, jedoch nur Einzelhäuser zulässig |
| 1.33 Offene Bauweise
(Planz.: ) | desgl. wie Ziff. 1.31, jedoch nur Doppelhäuser zulässig |
| 1.34 Offene Bauweise
(Planz.: ) | desgl. wie Ziff. 1.31, Einzel- und Doppelhäuser zulässig |
| 1.35 Gebäudestellung
(Hauptbaukörper) | soweit zeichnerisch nicht festgelegt, parallel zum Hang oder zur seitlichen Grundstücksgrenze. |
| 1.36 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) | siehe Planeintrag - (die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt). |
| 1.37 Gebäudelänge | Die max. zulässige Gebäudelänge beträgt 22,0 m einschl. angebauter Garagen. |

1.4 Die Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken § 9 (1) 4 BBauG

1.41 Anordnung der Garagen und Stellplätze auf dem Baugrundstück.

WR-Gebiet:

- a) nur ein Garagengebäude (Einzel- oder Doppelgarage) pro Grundstück zulässig.
- b) Grenzgaragen nur an der südlichen bzw. westlichen Grundstücksgrenze zulässig, ausgenommen Eckgrundstücke. Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB) zu b): bei Einzelhausbebauung kann unter Verzicht auf eine südliche (westliche) Grenzgarage an eine Grenzgarage auf dem nördlichen (östlichen) Nachbargrundstück angebaut werden.
- c) Überdachte Stellplätze mind. 3-seitig offen; lichte Höhe der Öffnung mind. 2,0 m. Bei notwendigen Umwehrungen Öffnung ab Oberkante Umwehrung. Umwehrungen bis 0,9 m ab Oberkante Fußboden. Verhältnis konstruktive Teile/Öffnung mind. 1 : 3.

1.42 Straßenabstand

soweit zeichnerisch nichts anderes festgesetzt ist:
 Senkrechstellung Straße mind. 5,00
 Parallelstellung mind. 1,00
 Die Garagedarf jedoch den Abstand von 13,00 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten.

- 1.43 Stauraum Grundstückseinfahrten (Stauraum vor Garagen) dürfen nicht durch Tore, Sperrketten o.ä. abgeschlossen werden.
- 1.44 Anzahl Hinweis durch § 69 Abs. 2 LBO geregelt
- 1.5 Die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung § 9 (1) 10 BBauG
- 1.51 Sichtwinkel siehe Planeintrag - sie sind von jeglicher sichtbehindernder Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung, Aufschüttung u. dgl. freizuhalten (max. Höhe 0,70 m)
- 1.52 Nicht überbaubare Grundstücksflächen sie dürfen (ausgen. Eingangs- Zufahrtsfläche) nicht befestigt werden. Sie sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 1.6 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen § 9 (1) 26 BBauG
- 1.61 Anschluß an Verkehrsflächen Der Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen Verkehrs- und angrenzenden Grundstücksflächen ist mittels Böschungen im Steigungsverhältnis von mind. 1:1,5, bei landwirtschaftlichem Gelände 1:5, vorzunehmen. Erforderliche Böschungen sind im Bebauungsplan eingetragen. Geringfügige Abweichungen (max. 2,0 auf dem Baugrundstück sind zulässig. Von den Nutzungsberechtigten können anstelle von Böschungen Stützmauern nach Maßgabe des Abs. 2. 3 auf dem Baugrundstück errichtet werden.
- 1.62 Aufschüttungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück Der Umfang der erforderlichen Aufschüttungsflächen bzw. Abgrabungsflächen ist auf dem Baugrundstück dargestellt. Die Aufschüttung ist bis zur Höhe der angrenzenden natürlichen Geländeoberfläche auszuführen; pflichtig: Grundstückseigentümer zulässiges Material; verdichtungs- und tragfähiges Bodenmaterial.

1.7 Die Fläche für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielflächen, Freizeiteinrichtungen
§ 9 (1) 22 BBauG

1.71 Kinderspielfeld

Die Fläche für Freizeiteinrichtungen (Kinderspielfeld) ist für Benutzer bis ca. 10 Jahre bestimmt.

1.72 Ausstattung

Einfache Spielgeräte wie Sandkasten, Schaukel, Wippen, Rutschen oder ähnliches.

1.8 Höhenlage der baulichen Anlage
§ 9 (2) BBauG

1.81 Höhenfestlegung
(Hauptbaukörper)

Sockelhöhe (OK EG Fußboden) max. 0,30 m in der Gebäudemitte (Hausflucht) bei Grundstücken bergseits von Straßen - bergseits über natürlichem Gelände, bei Grundstücken talseits von Straßen - bergseitl max. 0,20 m in der Gebäudemitte (Hausflucht) über Gehwegoberkante, der talseitige Sockel (OK UG Fußboden) darf jedoch das Maß von max 0,60 m nicht überschreiten.

1.82 Höhenfestlegung
(Garagen)

Die Fußbodenoberkante der Garagen darf die Höhe der Gehweghinterkante um max. 0,10 m übersteigen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 und 112 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 111 (1) 1 LBO

2.11 Hauptbaukörper

Im Gebiet mit zulässiger Einzel- oder Doppelhausbebauung darf die Gebäudelänge bei Errichtung eines Doppelhauses insgesamt 22,00 m nicht überschreiten.

Dachform)

siehe Planeintrag

)

Farbe)

geneigte Dächer dunkler Farbton und rotbraun

)

Neigung)

siehe Planeintrag

Dachaufbauten und
Dacheinschnitte

max. 1/3 der Gebäudelänge bei gleichzeitiger Beibehaltung der Dachtraufe zulässig.

Antennen

Nur eine je Gebäude

Firstrichtung

Hauptfirstrichtung s. Planeintrag

Kniestock

bei einer sichtbaren Geschoßhöhe max. 0,60 m

2.12 Nebenanlagen u. Garagen

Dachform	Nebenanlagen entsprechend dem Hauptbaukörper
Neigung	Grenzgaragen Flach- od. Pultdach max. 10° Dachneigung, Traufe tal-seits.
Farbe	Entsprechend dem Hauptbaukörper, bei Flachdach Kiesschüttung bei gelassen.
Traufhöhe	max. 2,50 m sichtbar

2.2 Einfriedigungen

max. 1,00 m an öffentlichen Ver-
kehrsflächen
max. 0,80 m im Sichtwinkelbereich
max. 1,50 m andernorts
geschlossene Formen sind zulässig

2.3 Stützmauern

sofern keine Böschungen entspre-
chend Abs. 1.61 errichtet werden,
können durch den Nutzungsberechti-
ten Stützmauern errichtet werden.
Höhe max. 1,20 m über Straßenkant
im gleichen Gefälle
wie Straße (ausg.
Sichtmauerwerk)
max. 0,80 m im Sichtwinkelbe-
max. 1,50 m andernorts

Material: unstrukturierte Beton-
flächen unzulässig.

2.4 Geländegestaltung

Bei Auffüllungen und Abgrabungen
(max. 5,00 m am Gebäude) sind die
natürlichen Geländeformen der Nach-
bargrundstücke zu beachten.

2.5 Werbeanlagen

Mit Ausnahme der in § 13 der BauM
aufgeführten Berufszweige im WR-
Gebiet unzulässig.

2.6 Stromversorgung

Das Niederspannungsversorgungsnet
ist im Plangebiet als Kabelnetz
auszuführen.

3. Ausnahmen

Falls nachbarliche und öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen, können Ausnahmen gemäß § 31 (1) BBauG und § 94 (1) LBO folgenden Umfangs zugelassen werden:

3.1 Zeichnerische Festsetzungen

- 3.11 Überschreitung der Baugrenzen um max. 2,00 m mit Gebäudeteilen bis max. 1/3 der Gebäudelänge, sofern ein Mindestabstand von 5,00 m zur nächstgelegenen Grenze eingehalten wird.
- 3.12 Über- bzw. Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung um max. 5°.
- 3.13 Abweichungen von der festgesetzten Dachform, Walmdach max. 35°, Pultdach 18°, jedoch nur in Gruppen von mind. 3 Gebäuden (die Einhaltung der Ausnahmenvoraussetzung muß insoweit durch Baulast gesichert werden) und bei Eckgrundstücken zulässig.

Bei Sonderdachformen sind versetzte Pultdächer, Höhenversatz max. 1,5 m (Anordnung bergseits) und asymmetrische Dächer zulässig. Dachneigung bergseits bis max. 50° zulässig, sofern die nach den bestehenden Vorschriften mögliche Firsthöhe nicht überschritten wird, ausgehend von einer Bautiefe von 12,00 m.

- 3.14 Abweichungen von der festgesetzten Gebäudestellung

3.2 Schriftliche Festsetzungen

- 3.21 zu Ziff. 1.81 Überschreitung der festgesetzten Sockelhöhe um max. 0,50 m zul.
- 3.22 zu Ziff. 1.82 Überschreitung um max. 0,40 m zulässig.
- 3.23 zu Ziff. 2.3 Überschreitung der festgesetzten Höhe um max. 0,50 m zulässig.

- 4. Die an der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind im Planungsgebiet im Einvernehmen mit der Gemeinde als Ausnahme zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen ausgewiesen sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO)
-