

BEBAUUNGSPLAN LINDENGÄRTEN

1. ÄNDERUNG v. 14.2.1982

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)

- 1.1 Art der baulichen Nutzung : WA-Gebiete: Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO sind unzulässig (§ 1 Abs.6 BauNVO).
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung : siehe Planeintrag. Grundflächenbeschränkung auf 180 qm in den MD(2)-Gebieten pro Gebäude.
- 1.3 Höhe baulicher Anlagen : Im WA(1)-Gebiet max. Traufhöhe 6,50 m ausgehend vom natürlichen Gelände talwärts vor Gebäudemitte. In den übrigen Baugebieten OK Fußboden EG - 0,40 m bis + 0,40 m bezogen auf die angrenzende Verkehrsfläche und max. Firsthöhe talwärts 11,0 m vor Gebäudemitte über dem hergestellten Gelände.
- 1.4 Bauweise : siehe Planeintrag. b = besondere Bauweise: offen jedoch Grenzbebauung im Rahmen der Baugrenzen an der südöstlichen Grenze der Flurstücke Lgb.Nr. 168, 169, 170 u. an der nordwestlichen Grenze von Lgb.Nr. 169, 171, 175 und 176 zulässig.
- 1.5 Überbaubare Grundstücksfläche : siehe Planeintrag.
- 1.6 Nebenanlagen : MD(1)-Gebiet : soweit Gebäude, nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
MD(2)-Gebiete : soweit Gebäude, auf dem Baugrundstück eingeschossig bis max. 30 qm Grundfläche zulässig.
WA-Gebiete : soweit Gebäude, auf dem Baugrundstück eingeschossig bis max. 20 qbm zulässig.
Max.(First-)Höhe: 2,50 m.
Unzulässig sind Nebengebäude im Vorgartenbereich (zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude) sowie im Bauwich (§ 14 Abs.1 BauNVO i.V.m.§ 23 Abs.5 BauNVO).
- 1.7 Pflanzgebot : Der vorhandene Bestand an Hochstämmen ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu erhalten, zu pflegen und erforderlichenfalls zu ersetzen. (Hinweis: besondere Beachtung während der Bauzeit.) Bei Neuanpflanzungen ist standortgerechten heimischen Gehölzen der Vorzug zu geben. Im Bereich der Grünflächen unterhalb der K 4101 ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten und nach Bedarf zu verjüngen, so daß der typische Charakter einer Obstbaumwiese erhalten bleibt (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB).

- 1.8 Schallschutzmaßnahmen : Zur Waldwimmersbacher Straße gewandte Fenster : von Aufenthaltsräumen und Küchen unter 10 qm müssen im gekennzeichneten Bereich Schallschutzklasse 3 bzw. 4 aufweisen - siehe Planeintrag.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

- 2.1 Dachform- und -farbe : Ziegelrot bis dunkelbraun, Dachform und -farbe : von Garagen entsprechend dem Hauptbaukörper, Sattel- oder Pultdach.
- 2.2 Gebäude- : Dachaufbauten und -einschnitte bis max. 1/3 Baukörperlänge. Abstand zur Gebäudeseite mind.1,5 m
- 2.3 Antennen : nur eine je Gebäude zulässig.
- 2.4 Werbeanlagen : Zulässig für die in den Baugebieten zulässigerweise ausgeübten Nutzungen nur am Ort der Leistung.
- 2.5 Einfriedigungen : An der Planstraße und den Wohnwegen bis max.1,0m Gesamthöhe; an sonstigen Grundstücksgrenzen bis max. 1,50 m Gesamthöhe zulässig.
- 2.6 Stützmauern : Auf den Baugrundstücken bis 1,0 m sichtbare Höhe zulässig.
- 2.7 Grünordnung : Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in den WA-Gebieten als Vegetationsflächen anzulegen, außer Gebäudezugängen und Garagen-/Stellplatzzufahrten. Stellplätze sind in den WA-Gebieten mit Rasengittersteinen oder wassergebundener Decke anzulegen.

3. Ausnahmen

Falls nachbarliche und öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen, sowie in Härtefällen, können Ausnahmen nachfolgenden Umfangs zugelassen werden (§ 31 Abs.1 BauGB und § 57 LBO):

- zu 1.5 Überschreitung der Baugrenze für Gebäudeteile bis max. 1,0 m, sofern ein Abstand von mind. 5,0 m zur nächstgelegenen Grenze nicht unterschritten wird und keine Abstandsvorschriften verletzt werden.
- zu 1.6 Versorgungseinrichtungen sind zulässig, auch wenn für sie keine besonderen Flächen vorgesehen sind (§ 14 Abs.2 BauNVO).
- zu 2.1 Überschreitung der festgesetzten Dachneigung um 3° (max. 43°). Asymmetrische Dächer: Überschreitung der festgesetzten Dachneigung bis 55°, sofern die festgesetzte Firsthöhe nicht überschritten wird.
- zu 2.6 Überschreitung um max. 0,25 m.

4. Ordnungswidrigkeiten

Die vorsätzliche oder fahrlässige Mißachtung der Festsetzungen wird als Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 74 LBO geahndet.

ERLÄUTERUNG DER ZEICHN FESTSETZUNGEN

1 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG UND BAUWEISE (§9 Abs.1 Nr.1-2 BauGB, §§16-22 BauNVO)

S - Satteldach u. versetztes
Pultdach (Versatz max. 150m)
F - Flachdach
P - Pultdach
W - (Krüppel-)Walmdach

(Gradangaben in A.T.)

a - offene Bauweise
~~g - geschlossene Bauweise~~
a - abweichende Bauweise
s. schriftl. Festsetzung
 nur Einzelhäuser zulässig
 nur Doppelhäuser zulässig
 nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
 nur Hausgruppen zulässig

ART DES BAUGEBIETES	
Dachform	Zahl der Vollgesch.
Dachneig.	
Grundfl. Zahl (GRZ)	Geschäftl. Zahl (GFZ)
Bauweise	Baum. Zahl (BMZ)
max. Grundfl.	2 WE

II - Zahl der Vollgeschosse - max. Geschosshöhe
~~II - Zahl der Vollgeschosse zwingend (§17(4) BauNVO)~~
~~II - Zahl der Vollgeschosse mit Höhenbeschränkung in Teilbereichen~~
~~II - Zahl der Vollgeschosse mit Ausnahme (§17 Abs.5 BauNVO)~~
~~II - Zahl der Vollgeschosse~~
~~(1/2) (sichtbare Geschosshöhe bergwärts/talwärts)~~
~~II - Zahl der Vollgeschosse davon ein Geschoss als Staffelgeschoss / Dachgeschoss~~
~~II-III - Mindestgeschosshöhe - Maximalgeschosshöhe (§17(4) BauNVO)~~

max. 2 Wohneinheiten je Gebäude (§9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

~~im SO-Gebiet max. Grundfläche der Wochenendhäuser / Ferienhäuser~~

2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1-11 BauNVO)



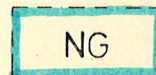
WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

MD Dorfgebiet (§5 BauNVO)

3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§23 BauNVO)



Überbaubare Fläche mit Baugrenze/
~~Baulinie~~ (Masseintrag gilt vor Zeicheneintrag)



Nebengebäude

4 VERKEHRSFLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

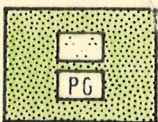


öffentl. Verkehrsfläche (die dargestellte Gliederung der Verkehrsfläche ist nicht verbindlich)



Straßenbegrenzungslinie (Begrenzung sonst Verkehrsflächen)

5 GRÜNFLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



Parkanlage
Private Grünfläche

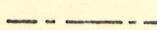


Pflanzgebot (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

6 SONSTIGE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB / §73 LBO)



Plangebietsgrenze



Vorschlag für Parzellierung



Abgrenzung unterschiedl. Nutzung



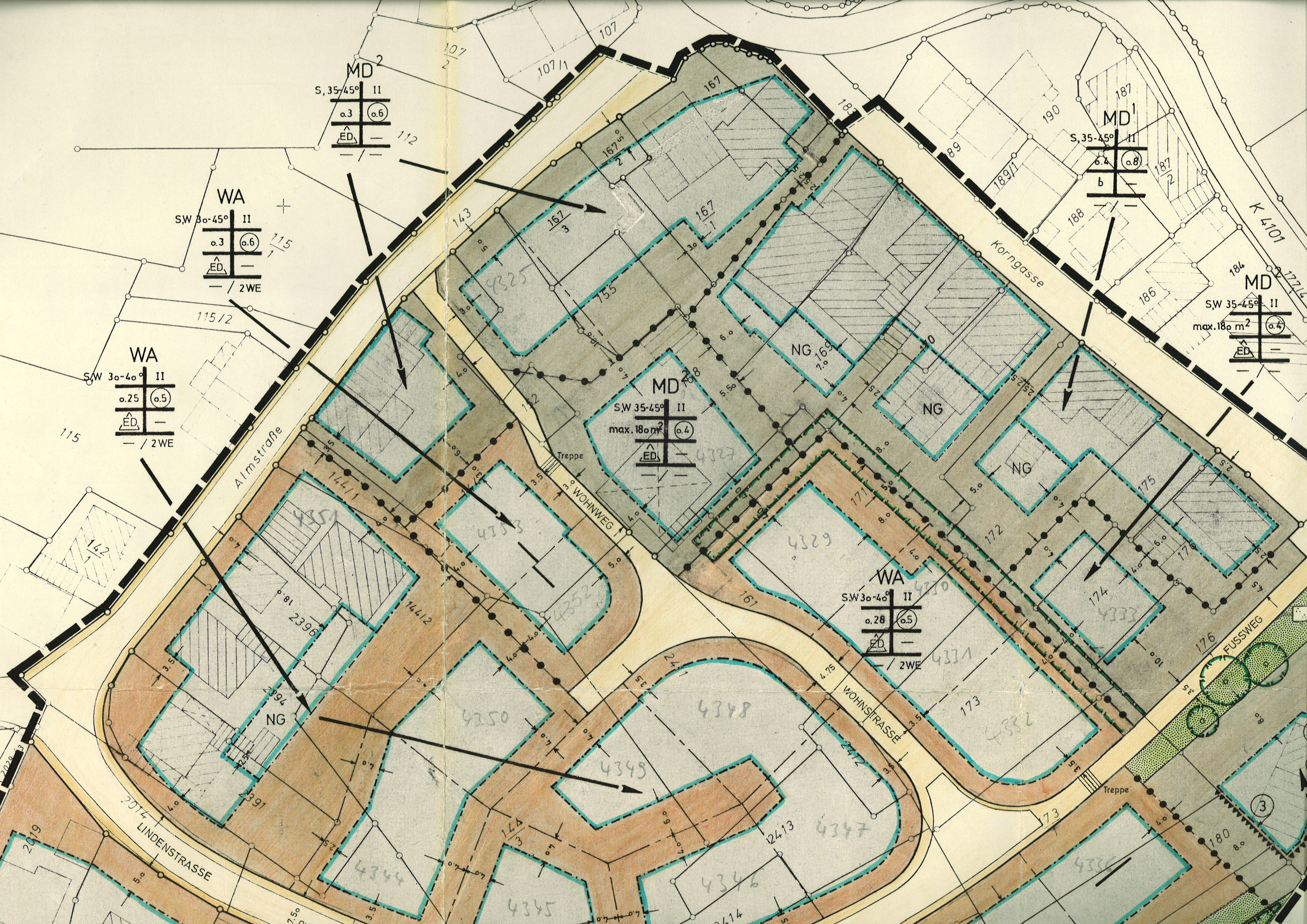
Schallschutzmaßnahmen (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

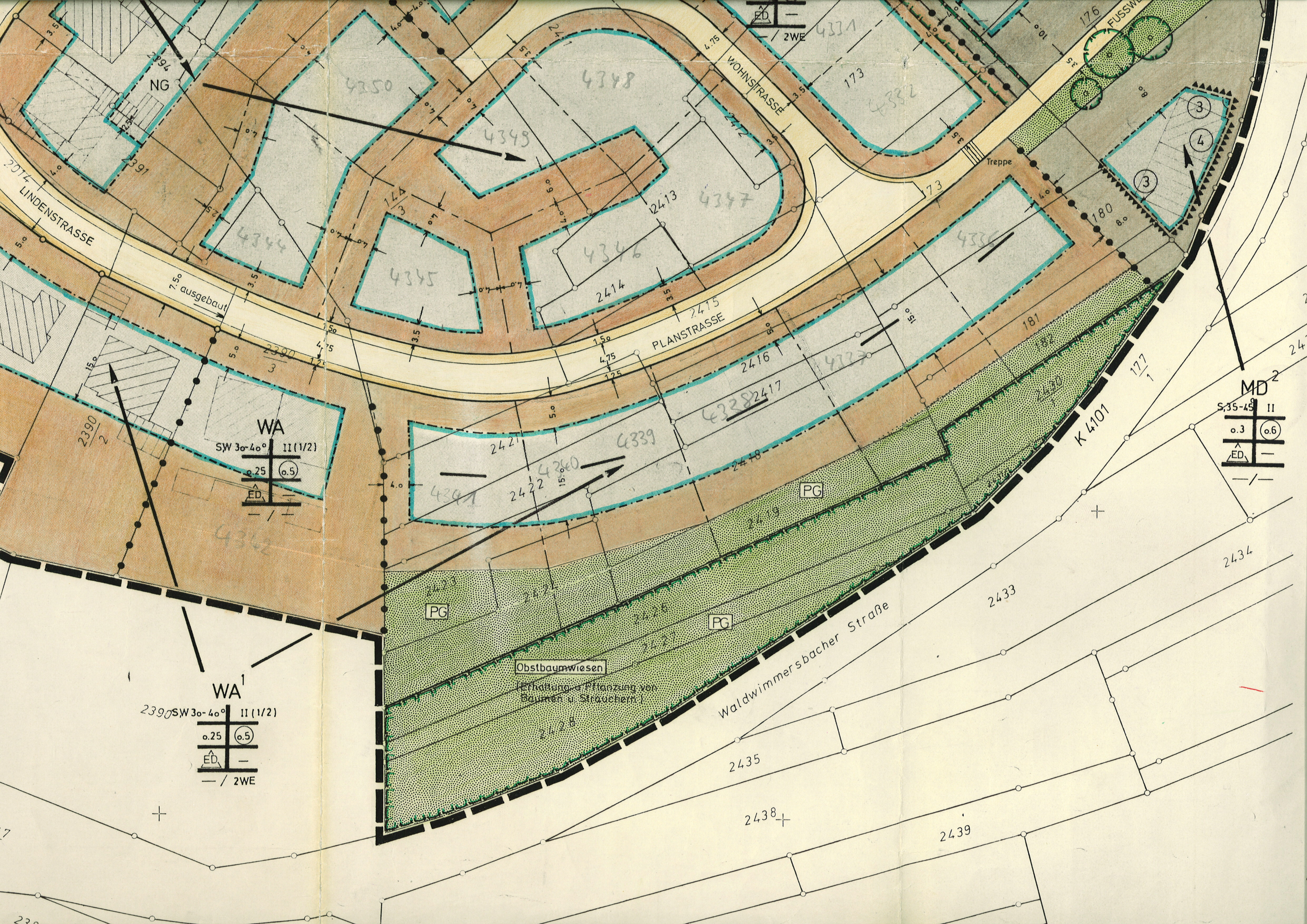


Schallschutzklasse f. Fenster gem. VDI 2719



Gebäudestellung Hauptfirstrichtung





WA
SW 30-40° II (1/2)
0.25 (0.5)
ED
— / —

WA¹
2390 SW 30-40° II (1/2)
0.25 (0.5)
ED
— / 2WE

MD²
S.35-45 II
0.3 (0.6)
ED
— / —