B Schriftliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Soweit nach § 3 Abs. 3 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe zur Deckung des täglicher Bedarfs) sind diese nur in dem Teilgebiet, das unmittelbar an der Hauptstraße (Kreisstraße Nr.283) liegt, Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Durch zeichnerische Festsetzung im Plan dargestellt.

3. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

3.1 Soweit die Gebäude mit Satteldächern auszuführen sind, muß die Traufseite stets auf der Längsfront der baulichen Anlagen angeordnet werden.

3.2 Die Stellung der Gebäude ist dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen; im Zweifelsfalle parallel zur Längsseite der Baugrenze.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen

4.1 Der Erdgeschoßfußboden ist bei allen Gebäuden talseits der Straße, mindestens 0,10 m oder höchstens 0,50 m über der mittleren Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche anzuordnen. Maßgebend ist jeweils die Straßenfront, von der aus der Anschluß des Grundstückes an die Verkehrsfläche erfolgt.

4.2 Bei Gebäuden bergseits der Straße ist der Erdgeschoßfußboden bzw. der Untergeschoßfußboden talseits höchstens 0,80 m und bergseits höchstens 0,30 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

5. Stellplätze und Garagen

5.1 Die Errichtung von Garagen ist nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.2 Soweit zeichnerisch nichts anderes festgesetzt ist, muß der Abstand des Garagenbaukörpers von der Straßenbegrenzungslinie bei Senkrechtstellung (Garagentor zur Straße) mindestens 5,00 m bei Parallelstellung (Garagenlängsseite zur Straße) mindestens 3,00 m betragen.

6. Nebengebäude

6.1 Nebengebäude sind nur in dem Teilgebiet, das unmittelbar an der Hauptstraße (Kreisstraße Nr. 283) liegt, zulässig.

7. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

7.1 Dächer: Die Hauptbaukörper sind mit Satteldächern, höchstens mit 30° Dachneigung und in dunklem Farbton auszuführen.

7.11 Dächer: Bei freistehenden Garagen ist Flachdach oder Pultdach mit höchstens 10° Dachneigung und mit entsprechendem Farbton der Hauptgebäude zulässig.

7.2 Kniestock: Der Schnittpunkt der geneigten Dachfläche mit der Gebäudefront darf bei eingeschossigen Gebäuden höchstens 0,90 m über Deckenunterkante liegen, bei zweigeschossigen Gebäuden ist der Kniestock nicht zulässig.

7.3 Dachgaupen: Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht gestattet.

7.4 Werbeanlagen: Automaten und Aufstellung von Werbeeinrichtungen sind nur an den unmittelbar an der Hauptstraße (Kreisstraße Nr. 283) liegenden Grundstücken zulässig.

8. Gestaltung von Außenanlagen

8.1 Erdbewegungen: Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Aufschüttungen oder Abgrabungen von mehr als 0,80 m sind genehmigungspflichtig.

8.2 Einfriedigungen: Die Gesamthöhe der Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen darf das Maß von 0,80 m nicht übersteigen. An allen übrigen Grundstücksgrenzen sind die Einfriedigungen bis zu einer Höhe von höchstens 1,00 m zulässig.

8.21 Material: Bei Verwendung von Maschendraht als Einfriedigung an öffentlichen Verkehrsflächen ist diese abzupflanzen. Geschlossene Formen (Eternit- und Kretterzäune, grellfarbige Kunststoffe, Mauern usw.) sind nicht zulässig.

8.3 Stützmauern: An öffentlichen Verkehrsflächen darf die Höhe das Maß von 1,50 m nicht übersteigen.

8.4 Einfassungen: Soweit keine Stützmauern oder Sockeleinfriedigungen errichtet werden, sind die Baugrundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche hin (an der Gehwegkante) mit mindestens 0,10 m und höchstens 0,25 m hohen Saumsteineneinzufassen.

9. Ausnahmen

9.1 Allgemein: Falls nachbarliche Interessen nicht wesentlich beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen, sowie in Härtefällen können gemäß § 31 BBauG in Verbindung mit § 94 Abs. 1 LBO Ausnahmen nach folgender Art und Umfang zugelassen werden:

9.2 Von den zeichnerischen Festsetzungen: Überschreitung der Baugrenze um höchstens 10 % der festgesetzten Bautiefe, soweit ein Mindestabstand von 5,00 m zur nächstgelegenen Grenze jeglicher Art eingehalten wird.

9.3 Von den schriftlichen Festsetzungen:
Zu Nr.7.1: Walm- und Pultdach kann evtl. zugelassen werden.

9.31 Zu Nr.5.2: Bei Senkrechtstellung mindestens 3,00 m und bei Parallelstellung mindestens 1,00 m

9.32 Zu Nr.7.11: Auch Satteldach mit einer Neigung bis höchstens 20° zulässig.

9.33 Zu Nr.7.11: Kniestock zulässig bis zu 0,90 m bei zweigeschossiger Bebauung.