

C. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (BBauG/BauNVO)

- 1.1 Art der baulichen Nutzung : WA-Gebiete: Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
MI-Gebiet : Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung : siehe Planeintrag
- 1.3 Zahl der Vollgeschosse : siehe Planeintrag
- 1.4 Höhe baulicher Anlagen : MI-Gebiet im Bereich II m. Hb (mit Höhenbeschränkung): max. Firsthöhe 10,0 m auf max. 30,0 m Gebäudelänge, ansonsten Firsthöhe max. 8,0 m jeweils bezogen auf Oberkante Fahrbahn der Wiesenbacher Straße.
- 1.5 Bauweise : siehe Planeintrag
b1= besondere Bauweise: offen, Grenzbebauung im Rahmen der Baugrenzen zulässig
b2= besondere Bauweise: offen, Grenzbebauung der südlichen Grundstücksgrenzen zulässig
- 1.6 Überbaubare Grundstücksfläche : siehe Planeintrag
- 1.7 Höhenlage baulicher Anlagen: WA1-Gebiet: Sockelhöhe i. M. max. 1,0 m über vorhandenem Gelände bei Geschößwohnungsbau;
im übrigen: Sockelhöhe max. 0,50 m im Mittel über vorhandenem Gelände.
- 1.8 Nebenanlagen : Soweit Gebäude nur 1-geschossig innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 1.9 Stellplätze/Garagen : MI-Gebiet: Vollständig unter der Geländeoberfläche liegende Garagen werden bis zu einer Fläche von insgesamt 600 m² nicht auf die Geschößflächenzahl angerechnet (§ 21 a Abs. 5 BauNVO).
Hinweis: Anzahl nach § 39 LBO i. V. m. dem Garagenplan geregelt.
- 1.10 Schallschutzmaßnahmen : Für Fenster von Aufenthaltsräumen einschl. Küchen unter 10 m², die in Richtung der im Plan angegebenen Signatur weisen, ist in allen Geschossen die im Plan angegebene Schallschutzklasse gem. VDI Richtlinien 2719 zugrunde zu legen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

- 2.1 Dachform und -farbe : siehe Planeintrag
Farbe bei geneigten Dächern rotbraun bis dunkelbraun.
- 2.2 Gebäudegestaltung : Dachaufbauten und -einschnitte bis max. 1/3 Baukörperlänge bei gleichzeitiger Beibehaltung der Dachtraufe zulässig. Abstand zur Gebäudeseite mind. 1,5 m. Übersteigt die straßenseitige Fassadenlänge im WA1-Gebiet 14,0 m, so ist ein Vor- oder Rücksprung von mind. 1,0 m vorzunehmen.
- 2.3 Antennen : Nur eine je Gebäude zulässig.
- 2.4 Werbeanlagen : Zulässig für die in den Baugebieten zulässigerweise ausgeübten Nutzungen am Ort der Leistung.
- 2.5 Einfriedigungen : An öffentlichen Verkehrsflächen bis max. 1,0 m Gesamthöhe, an den übrigen Grundstücksgrenzen max. 1,5 m Gesamthöhe zulässig.
- 2.6 Grünordnung : In den WA-Gebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Vegetationsflächen anzulegen, außer Gebäudezugängen und Garagen-/Stellplatzzufahrten. Stellplätze sind in den WA-Gebieten mit Rasengittersteinen oder wassergebundener Decke auszuführen.

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 BBauG und § 57 LBO):

Das Zufahrtsverbot von der Wiesenbacher Straße gilt nicht, wenn das betroffene Grundstück ausschließlich für Wohnbebauung mit max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude dient.

- zu Abs. 1.6 : 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. Unzulässig an der Wiesenbacher Straße.
- zu Abs. 1.8 : Versorgungseinrichtungen sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen ausgewiesen sind.
- zu Abs. 2.1 : Ober- bzw. Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung um max. 3°. Bei asymmetrischer Dachform ist die Überschreitung der festgesetzten Dachneigung bis max. 55° zulässig, sofern die nach den bestehenden Vorschriften mögliche Firsthöhe nicht überschritten wird, ausgehend von einer max. Bautiefe von 12,0 m.

4. Ordnungswidrigkeiten

Vorsätzliche oder fahrlässige Mißachtungen der Festsetzungen werden als Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 74 LBO geahndet.

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.