

B e b a u n g s p l a n " B e r g " :

Textliche Festsetzungen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BBauG vom 29.06.1960 i.d.F. vom 26.06.1962 und BauNVO i.d.F. vom 15.09.1977
- 1.1 Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung:
Zahl der Vollgeschoße VGZ 1 + Iu
Grundflächenzahl GRZ 0,4
Geschoßflächenzahl GFZ 0,5
- 1.3 Bauweise: Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- 1.4 Stellung der Gebäude: Die im Lageplan eingetragene Gebäuderichtung ist zwingend.
- 1.5 Höhenlage der Gebäude: Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) von der Baugenehmigungsbehörde festgelegt. Den Bauvorlagen sind Geländeschnitte beizulegen, aus denen die lage- und höhenmäßige Stellung des Gebäudes zur Straße und zu den Nachbargrundstücken ersichtlich ist.
- 1.6 Nebenanlagen: Im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur zulässig für Wäschetrockenplätze, Mülltonnen, Anlagen für Schwimmbecken und Kinderspielplätze (häuswirtschaftliche Anlagen).
- 1.7 Garagen und Stellplätze: Für jede Wohnung, auch Einliegerwohnung, ist mindestens eine Garage oder Einstellplatz nachzuweisen. Vor jeder Garage muß ein Stauraum mit 5,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche vorhanden sein.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

2.11 Dächer:

2.111 Dachneigungen: Die zulässigen Satteldächer haben eine Neigung von 25°-35°.

2.112 Dachaufbauten: sind nicht zugelassen.

2.113 Dachdeckung: Zugelassen sind dunkelrot gehaltene Dachdeckungen.

2.12 Gebäudehöhen: (Höchstmaß zwischen festgelegter Geländeoberkante und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut) für I + Iu, bergseitig max. 3,50 m
talseitig max. 5,70 m

2.13 Rücksprünge von Gebäuden: Rücksprünge der Gebäudeaußenseiten sind bis zu 2/3 der Gebäudelänge zulässig.

2.14 Garagen: Garagen in massiver Bauweise können in das Gebäude mit einbezogen werden oder sind als Grenzbauten zulässig. Die Garagen im Grenzabstand müssen der Bestimmung § 7 (3) LBO entsprechen. Bei freistehenden Garagen sind Flachdächer zulässig.

2.15 Farbgebung: Die Außenflächen der Gebäude dürfen nicht mit auffallenden leuchtenden Farben gestaltet werden.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen:

2.21 Geländegestaltung: Bei Auffüllungen oder Abtragungen auf den Grundstücken darf der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden. Böschungen sind im Verhältnis 1 : 1,5 oder flacher anzulegen. Die Baugenehmigungsbehörde kann verlangen, daß das Gelände auf eine bestimmte Höhe aufgefüllt bzw. abgetragen wird.

2.22 Außenanlage:

Die Vorgartenflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Kfz.-Stellplätze sind zu befestigen.

2.23 Obstbäume:

Die in den nicht überbaubaren Flächen vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten und in die Gartengestaltung mit einzubeziehen.

2.24 Sichtfelder:

Die Sichtfelder der Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher und Hecken dürfen eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahn nicht überschreiten.

2.25 Einfriedigungen:

Entlang den öffentlichen Flächen sind lebende Einfriedigungen bis 0,80 m Höhe über OK Gehweg bzw. Randstein zulässig. In diese Höhe sind Stein- bzw. Betonsockel bis 0,30 m Höhe eingeschlossen.

2.26 Gartenmauern:

entlang den öffentlichen Verkehrsflächen bis max. 0,70 m Höhe sind nur dann zugelassen, wenn durch Straßenbaumaßnahmen das natürliche Gelände bis 1,20 m angeschnitten wird. Die Resthöhe ist durch Abböschung im Verhältnis 1 : 1,5 oder flacher anzulegen.

2.3 Hinweise:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die Festsetzungen früherer Bebauungspläne aufgehoben.