BEBAUUNGSPLAN „HAFERACKER"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN "HAFERACKER"
OGM: ELLERN
FLUR 15, 17, 18

Gesetzesgrundlage: BBauG vom 18.8.1976
BauNVO " 15.9.1977
LBauO " 27.2.1974

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

1.1 Baulliche Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung — WR • WA • MI

MaB der baulichen Nutzung (§ 9 (1) I BBauG, § 1 - 21 BauNVO) — entsprechend den Einschreibungen im Plan

1.1.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO und § 2 (4) LBauO) — entsprechend den Einschreibungen im Plan
Ausnahmeregelungen gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO sind zulässig.
Sofern sich hangunterseitig gelände-mäßig freistehende Kellergeschosse ergeben, kann hierfür eine Überschreitung der Geschoßzahl gem. § 17 (5) BauNVO zugelassen werden. Jes setzt voraus, daß die Geschoßflächenzahl (GFZ) nicht überschritten wird.

1.2 Bauweise (§ 9 (1) 2 BBauG und § 22 BauNVO) — offen gemäß § 22 (2)BauNVO nur Einzelhäuser

1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BBauG) — die im Plan eingetragene Firstrichtung -Richtung der Hauptausbaudaumenbwände - ist verbindlich einzuhalten.

1.4 Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BBauG) — die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen festgelegt. Mindestgröße der Baugrundstücke 700 m².

1.5 Nebenanlagen — im Sinne des §14(1)BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BBauG) — für eine Wohnung ist mindestens eine Garage und ein Stellplatz vorzusehen. Der Stellplatz kann die Einfahrt sein.
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, auch an der Grundstücksgrenze zulässig. Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muß jedoch min. 5,5m m betragen.

1.7 Fläche des Gemeinbedarfes (§ 9 (1) 5 BBauG) — Fläche ohne Festlegung der baulichen Nutzung.

1.8 Flächen von Bebauung freizuhalten (§ 9 (1) 10 BBauG) — die Flächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von o,8m m über Fahrbahn nicht überschreiten.

1.9 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG) — Verkehrsanschluß der Grundstücke betreffend der Planstraße 1 ist nicht zulässig, ausgenommen ist das Grundstück 2b. Der Verkehrsanschluß hat von dem Stichstraßen zu erfolgen.

1.10 Grünfläche (§ 9 (1) 15 BBauG) — Grünfläche zum Erholungszweck - Parkanlage-. Vor Anlegung ist ein Bepflanzungsplan mit gleicher Zielsetzung aufzustellen.

1.11 Schutzflächen (§ 9 (1) 24 BBauG) — zur Aufnahme lärmschützender Hindernisen zwischen den gewerblich genutzten Flurstück 46/2 im Flur 17 und der anschließenden Bebauung sowie der Verkehrsfläche (evt. später Umgehungsstraße) und der anschließenden Baufläche.

1.12 Pflanzgebot (§ 9 (1) 25a BBauG) — die im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzfläche innerhalb der festgelegten Schutzflächen nach § 9 (1) 24 sind als Schutzpflanzung zwischen dem gewerblich genutzten Flurstück 46/2 im Flur 17 und der anschließenden Baufläche sowie der Verkehrsfläche (ev. späteren Umgehungsstraße) und der anschließenden Baufläche im Sinne einer lärmschützenden Bepflanzung anzulegen. Der Aufführung der Bepflanzung ist ein Bepflanzungsplan mit vorstehender Zielsetzung anzufertigen.

1.13 Höhenlage (§ 9 (2) BBauG) — die Höhenlagen der Straßen sind durch den vorliegenden Straßenbauentwurf festgelegt.

2. Gaurdnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Dachformen — Sattel-, Walm- und Flachdächer, Garagen können auch Flachdächer erhalten, Trägerq o,20 m - 0,70 m, Stroh o,70 - 1,20 m, Dachdeckung: Schiefer, schieferfarbener Kunstschiefer, schieferfarbene Ziegel oder Pfannen.

2.2 Gebäudetypen

Typ 1 - Z I: Erdgeschoß aufgehendes Mauerwerk, Flachdach
Typ 2 - Z II: Erdgeschoß aufgehendes Mauerwerk, Dachneigung 25° - 30°, ohne Dachgauben.
Typ 3 - Z III: Erdgeschoß aufgehendes Mauerwerk, mit ausgebauten Dachraum, Dachneigung 35° - 45°, Gesimshöhe Max. o,75 m, Dachgauben bis zu 1/3 der Gebäudelänge
Typ 4 - Z II: Erdgeschoß + Obergeschoß, Dachneigung 25° - 30°, ohne Gesimshöhe und ohne Dachgauben.

Baulüge	1, 4, 5, 12, 13, 18, 19, 26	= Typ 2 + 3 MUR SATTELDACH
"	2, 3, 6 - 11, 14 - 17	= " 1, 2, 3
"	21 - 24	= " 4
"	20 - 34	= 2 + 3 MUR SATTELDACH
"	35 - 62	= " 1, 2, 3

2.3 äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
1. sämtliche Bauten sind in massiver Bauweise zu errichten. Nebengebäude in Fertigbauweise (z.B. Blech- oder Bretterbuden) sind unzulässig.
2. die Außenwände sind zu verputzen und in hellgrünlichen Farben den Straßenhöhe anzupassen. Einzelne Architekturteile an den Gebäuden können mit Klinkern, Holz- Naturstrieben verkleidet werden. Helle Kunststofen und Plastikverkleidung ist zu vermeiden.

2.4 Höhenlage — die Höhenlage der Baukörper ist als Maximum festzusetzen. OKF. EG. (Oberkante Fußboden, Erdgeschoß) zur Achse Straßenhöhe der Erschließungsstraße oder Anschnitt des höchsten Geländepunktes.

Baulüge 1 - 11
Hauptlüge Ost-Gebäude-Lüfte max. o,45 m zur Straßenhöhe, hangseitig
Hauptpunkt Süd-Ost-Gebäude-Ecke max. o,7m m zum angeschnittenen Geländepunkt,

Baulüge 16, 17
Hauptlüge Ost-Gebäude-Seite max. o,45 m zur Straßenhöhe,

Baulüge 22
hangseitig
Hauptpunkt Süd-West-Gebäudeecke max. o,7m m zum angeschnittenen Geländepunkt,

Baulüge 18, 19, 20, 21, 23, 24
Hauptlüge Süd-Gebäudeseite
betonseitig der Erschließungsstraße max. o,45 m zur Straßenhöhe,

Baulüge 25
gewerblich genutzt, max. o,1m - o,2m m Achse Gelände,

Baulüge 28 - 34, 35 - 4o, 61 - 62
talseitig
Hauptlüge Ost-Gebäude-Seite max. o,45 m zur Straßenhöhe,
hangseitig
Hauptpunkt Süd-Ost-Gebäude-Ecke max. o,7m m zum angeschnittenen Geländepunkt,

Baulüge 26, 27, 43 - 47,48-52
talseitig
Hauptlüge Süd-West-Gebäude-Seite max. o,45 m zur Straßenhöhe,
hangseitig
Hauptpunkt Süd-Ost-Gebäude-Ecke max. o,7m m zum angeschnittenen Geländepunkt,

Baulüge 40 - 4o
Hauptlüge Süd-Ost-Gebäude-Seite max. o,45 m zur Straßenhöhe.

2.5 Einfriedigungen — Lebende Hecken, Mauern bis zu o,5m m Höhe,/holz- und Metallzäune. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf o,8m m nicht überschreiten. Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind einfache Einfriedigungen, wie Maschendraht, zulässig, jedoch wird Stacheldraht ausgeschlossen.
außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist nach Möglichkeit die bisherige natürliche Bodendecke zu erhalten.
In diesen Fällen sind zur Einbindung in das Landschaftsbild vereinzelt Großgehölzpflanzungen, wie Rotbuche, Sandbirke, Silberweide und andere Arten einzupflanzen. Auch Obstbäume können angepflanzt werden.

2.6 Bepflanzung

3. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG) — k e i n e

4. Gestaltungsempfehlungen — Im Bereich der Planstraße 1 sollte die Begrünung möglichst in einer Tiergarten - Busch- und Baumbepflanzung erfolgen. Hecken und Mauern sind zu vermeiden. Zur Abzäunung der Grundstücke könnten verwendet werden:
1. niedrige Jäger- oder Lattenzäune, max. o,8m m Höhe, mit Gooder Überrankungen von Buschwerk,
2. Buschgruppen, heckenartfähig, max. Höhe 2 - 3 m,
3. niedrige Zypressenarten 2 - 3 m, mit Faßbaumwerk oder Rundsteinen o,1m - o,3m m hoch.

Es soll erreicht werden, daß die Bepflanzung im oberen und unteren Straßenteil sich möglichst unter geringen Einschränkungen fortsetzt und somit ein durchgehender Grünzügel entsteht.

Zeichenerklärung

- Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des Sondergebietes
- Grenze des Bereiches ohne Festsetzung
- Grenze des Bereiches für die Festsetzung von Stellplätzen und Garagen
- Grenze des Bereiches für die Festsetzung von Nebenanlagen
- Grenze des Bereiches für die Festsetzung von Leitungsrechten
- Grenze des Bereiches für die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
- Grenze des Bereiches für die Festsetzung von Pflanzbindungen
- Grenze des Bereiches für die Festsetzung von Pflanzgebot
- Grenze des Bereiches für die Festsetzung von Pflanzbindungen und Pflanzgebot
- Grenze des Bereiches für die Festsetzung von Anpflanzungen
- Grenze des Bereiches für die Festsetzung von Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzung
- Grenze des Bereiches für die Festsetzung von Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung
- Grenze des Bereiches für die Festsetzung von Anpflanzungen und Erhaltung
- Grenze des Bereiches für die Festsetzung von Bepflanzung und Erhaltung
- Grenze des Bereiches für die Festsetzung von Bepflanzung
- Grenze des Bereiches für die Festsetzung von Erhaltung
- Grenze des Bereiches für die Festsetzung von Bepflanzung und