

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zu dem Bebauungsplan "Weißbröck", Teil B in der Ortsgemeinde Etschberg

RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) IN VERBINDUNG MIT DER LANDESB AUORDNUNG (LBauO) IN DER AB 01.07.87 GÜLTIGEN FASSUNG UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 27.01.90.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 und § 16 BauNVO)

- a) Ausnahmen sind allgemein zugelassen.
- b) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind eingeschossig bis max. 40 m² Grundfläche zugelassen.

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

- a) Auf den Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen und den vorderen (straßenseitigen) Baugrenzen sind nur Einfriedungen, Müllboxen, die im Zusammenhang mit den Einfriedungen errichtet werden, Nebenanlagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge zugelassen, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.
- b) Auf den im Absatz 1.2 a) angeführten Grundstücksflächen können auch Garagen zugelassen werden, wenn vor den Garagentoren ein Stauraum von mind. 5,50 m vorgesehen ist und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.
- c) Im Übrigen sind die Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a) Die im Bebauungsplan zwingend festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) gilt nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen.
- b) Ausnahmen von der im Bebauungsplan zwingend festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) kann für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen.

1.4 Wohneinheiten

Pro Grundstück sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

1.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Im Zuge des Straßenbaues kommen die Böschungsflächen auf die Wohnbaugrundstücke zu liegen.

1.6 Sichtdreiecke

Die Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung sowie Bewuchs, Einfriedungen usw. über 0,80 m, gemessen über Fahrbahnoberkante der K 17, freizuhalten.

1.7 Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Zur Gestaltung des Straßenraumes, des Wendehammers und der Eingangssituation in das Baugebiet sowie zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft durch die Bebauung der Freifläche sind folgende Bepflanzungen entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB vorzunehmen:

Entlang der Planstraße A sind Bäume 2. Ordnung zu pflanzen. In Frage kommen z. B. Feldahorn (*Acer campestre*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*).

In den übrigen, größeren Pflanzflächen sind neben den zuvor genannten Bäumen auch Bäume 1. Ordnung, z. B. Spitzahorn (*Acer platanoides*), Winterlinde (*Tilia cordata*) und Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*) zu pflanzen. Des Weiteren ist die flächige Pflanzung einheimischer Feldgehölze (Büsche) und bodendeckender Gehölze vorgesehen, zusammengesetzt aus z. B. Schwarzdorn (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) sowie Purpurbeere (*Symphoricarpos* chen. "Hancock") und Johanniskraut (*Hypericum calycinum*) und Fingerkraut (*Potentilla "Arbuscula"*).

Als Alternative für die flächige Begrünung mit Bodendeckern können größere Flächen auch mit einer Landschaftsrasenfläche eingesät werden bzw. als Sukzessionsflächen der Begrünung durch die Natur zur Verfügung gestellt werden.

Die 7 älteren Birken im westlichen Eingangsbereich des Gebietes werden entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB mit einem Erhaltungsgebot versehen.

Private Grünflächen

Entlang der Bebauungsgebietsgrenzen, vor allem im Süden und Süd-Osten zur freien Landschaft hin sollen zur Einbindung des Gebietes einheimische Bäume und Sträucher der unter 1.6 erwähnten Arten oder aber Obstbäume gepflanzt werden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Dachformen

- a) Außer reinen Pultdächern und Schmetterlingsdächern (nur nach innen geneigten Dächern) sind alle Dachformen im Rahmen der im Plan eingetragenen Dachneigungen zugelassen. Ausnahmen von Dachneigungen siehe Ziffer 2.2 dieser Festsetzungen.
- b) Dachformen mit verschiedenen Dachneigungen (z. B. bei außermittigem First) sind zugelassen, wenn die Dachneigung der den Straßen zugewandten Dachflächen den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.

2.2 Dachneigungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauG)

- a) Ausnahmen von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen.
- b) Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen.
- c) Wünschenswert ist, die Garagen mit Satteldächern auszubilden in der Neigung dem Hauptbaukörper angepaßt.

2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnräumen in Dachgeschoßen (z. B. Dachgauben) sind bei einer Dachneigung von 30° - 38° zugelassen. Die Gaubenlänge darf höchstens 2/3 der Trauflänge betragen und diese nicht unterbrechen.

2.4 Kniestöcke

Kniestöcke dürfen bei Dachneigungen von 18° - 30° die Höhe von 25 cm, bei 31° - 38° die Höhe von 50 cm nicht überschreiten.

2.5 Einfriedungen

Die Grundstücke können eingefriedet werden. Nur entlang den Verkehrsflächen dürfen feste Sockel bis zu einer Höhe von 40 cm errichtet werden. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,20 m über OK Bürgersteig bzw. OK Gelände nicht überschreiten. Die Verwendung von Maschendraht entlang der Verkehrsfläche ist nicht statthaft.

2.6 Straßenausbau

Die Erschließungsstraßen werden mit Mischflächen, d. h. ohne Bürgersteig ausgebaut.

2.7 Landesamt für Denkmalpflege

Dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmäler, ist von den ausführenden Baufirmen rechtzeitig der Beginn der Erdarbeiten anzuzeigen.

Jeder zu Tage kommende archäologische Fund ist unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.

Etschberg, den ..06. Juni 1990.....

gez. CONRAD
.....
(Ortsbürgermeister)