

- Abschrift -

„Laudaer Berg, 4. Änderung“, Stadtteil Gerlachsheim

rechtsverbindlich seit 27.10.1989

T E X T T E I L

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle anderen Vorschriften außer Kraft.

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) mit Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665)
- die Planzeichenverordnung (PlanV) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833)
- die Landesbauordnung (LBO) vom 28.11.1983 mit Änderung vom 01.04.1985

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

WA = allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 6 BauNVO sind nicht zugelassen. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
(Einschränkungen nach § 4 Abs. 4 BauNVO siehe Eintrag im Lageplan)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)

Entsprechend Eintrag im Lageplan

1.2.1 Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Im Einzelfall kann von der Grundflächenzahl als Ausnahme eine Überschreitung um maximal 0,1 zugelassen werden, wenn die Geschöß-

flächenzahl nicht überschritten wird (§ 17 Abs. 5 BauNVO)

1.2.2 Geschoßfläche (§ 20 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

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

Die im Bebauungsplan festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) ist verbindlich.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.4.1 Garagen

- a) Garagen sind auf den festgesetzten Grundstücksflächen zu errichten.
- b) Grundsätzlich sind die notwendigen Garagen vor allem in das Wohngebäude zu integrieren (Erd- oder Untergeschoß) oder im baulichen Zusammenhang mit festgesetzten Garagen oder dem Wohngebäude zu errichten.
- c) Zusätzliche Garagen sind nur für den erforderlichen Bedarf auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind im baulichen Zusammenhang mit festgesetzten Garagen bzw. mit dem Wohngebäude zu errichten.

1.4.2 Stellplätze

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Ihre Zufahrtslänge von der öffentlichen Verkehrsfläche darf maximal 12 m betragen.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 4 Abs. 4 BauNVO)

2 WE = Einschränkung der Zahl der Wohnungen auf 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude

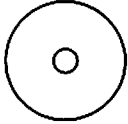
1.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtfelder:

Auf den als Sichtfelder für den fließenden Verkehr dienenden Grundstücksflächen sind alle sichtbehindernden Nutzungen unzulässig, die eine Höhe von max. 0,8 m überschreiten. Dies betrifft insbesondere Anpflanzungen, Einfriedigungen, das Parken von Kfz usw.

1.7 Pflanzgebot und Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pflanzgebot



Pflanzgebot für Einzelbäume

Es sind großkronige Bäume anzupflanzen und zu unterhalten.

1.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 sowie Nr. 26 BauGB)

1.8.1 *Aufschüttungen, Abtragungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers* (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

a) Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden.

Sofern im Bebauungsplan keine Straßenböschungen festgesetzt sind, so ist ein mindestens 1 m breiter Grundstücksstreifen zum Ausgleich geringer Höhenunterschiede zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zu dulden.

b) Die Eigentümer der Baugrundstücke dürfen zur Verkürzung der Straßenböschungen auf eigene Kosten Stützmauern (z.B. in Sichtbeton, Mauerwerk oder Holz) errichten, die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen sind. Die Stützmauern dürfen max. 1,0 m hoch sein.

c) Stützfundamente, die beim Setzen von Rabattensteinen und Randsteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,5 m zu dulden.

1.9 Festsetzungen der Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die im Lageplan eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhen sind einzuhalten, wobei eine Abweichung von $\pm 0,25$ m von der festgesetzten Höhe zugelassen ist.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 73 LBO)

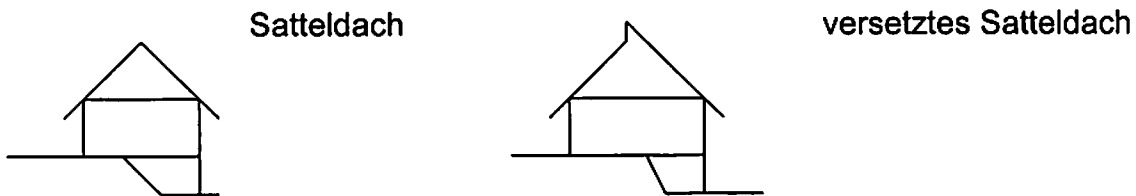
2.1 Dächer

2.1.1 *Dachform, Dachneigung*

Folgende Dachformen sind für die Hauptgebäude zulässig:
(siehe Schemaschnitt)

- Satteldächer, versetzte Satteldächer
- Dachneigung von 30° bis 35° für Satteldächer oder versetzte Satteldächer

Schemaschnitte:



Garagen sind, sofern sie nicht im Hauptgebäude liegen oder erdüberdeckt sind, mit Satteldächern zu erstellen, Dachneigung 30° - 35°. Die Garagen der Reihenhäuser sind mit Pultdach, Dachneigung 30° - 35° vom Hauptgebäude abgeschleppt zu errichten. Gemäß § 73 Abs. 1 Ziff. 6 LBO wird bestimmt, dass die Garagen in den dafür vorgesehenen Flächen ohne Einhaltung der Abstandsflächen zugelassen sind.

2.1.2 *Dachaufbauten, Dacheinschnitte*

Dachaufbauten (Dachgauben) sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- es sind maximal 2 Dachgauben pro Gebäude mit einer maximalen Länge von je 2,0 m zulässig,
- ihr Abstand muß mindestens 1,5 m von der Giebelseite betragen,
- ihr First muß mindestens 1,0 m unterhalb des Dachfirstes des Hauptgebäudes liegen

Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihre Länge nicht mehr als ein Drittel der Länge der Dachfläche beträgt. Dacheinschnitte müssen von der Giebelseite 1,5 m und von der Traufe mindestens 0,8 m Abstand halten.

2.1.3 *Dachdeckung*

Als Dachdeckung ist nur blenfreies Material in gedecktem Farbton (dunkelbraun bis ziegelrot) zulässig.

Schwarze Dachdeckungen sind unzulässig.

2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Fassaden der Wohngebäude sind in erdgebrochenen Farbtönen auszuführen. Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Asbestzement, Aluminium, Kunststoff oder ähnlichen Platten ist nicht zulässig.

2.3 Niederspannungsfreileitungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Niederspannungsleitungen sind nicht zugelassen.

2.4 Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur bis zu max. 0,8 m Höhe zulässig.

Gegenüber privaten Grundstücksgrenzen sind nur Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

2.5 Gebäudehöhen (§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Die im Lageplan eingetragene Traufhöhe ist als Höchstgrenze festgelegt.

Die Traufhöhe wird von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (im Lageplan angegeben) aus bis zum Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Die Übereinstimmung der Abschrift
(Seiten 1 - 5) mit dem Textinhalt des
Originals wird beglaubigt.
Stadtbauamt
Lauda-Königshofen, den 26.04.2014
i.A.

