

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle anderen Vorschriften außer Kraft.

Rechtsgrundlage der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- die Landesbauordnung (LBO) vom 28.11.1983 (GBl. S. 770) mit Änderung vom 08.01.1990 (GBl. S. 1)

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

- Planungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 BauGB u. BauNVO)
 - 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. 1-5 BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Entsprechend Eintrag im Lageplan

 - Geschoßfläche** (§ 20 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschoßflächen bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).
 - Höhe der baulichen Anlagen** (§ 18 BauNVO)
 - Die im Lageplan eingetragene **Traufhöhe** ist als Höchstgrenze festgelegt.
Die Traufhöhe wird von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (im Lageplan angegeben) aus bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.
 - Eine Abweichung von den im Lageplan eingetragenen **Erdgeschoßfußbodenhöhen** um $\pm 0,25$ m ist zulässig.
 - Bauweise** (§ 9 BauGB u. § 22 BauNVO)

Entsprechend Eintrag im Lageplan
 - Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) ist verbindlich; untergeordnete Nebenfirne sind zulässig.
 - Flächen für Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind auf den festgesetzten Grundstücksflächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - Pflanzgebot und Pflanzbindung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Pflanzgebot für Baugrundstücke**

Es sind pro Baugrundstück ein Obsthochstamm oder ein großkroniger, heimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten.
 - Pflanzgebot für öffentliche Grünflächen**

Auf den Flächen für Straßenbegleitgrün ist je ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.
 - 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.

- Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 sowie Nr. 26 BauGB)
 - Aufschüttungen, Abtragungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
 - Böschungen, 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.
 - 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.
 - 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.
 - Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Eintrag im Lageplan
 - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB; § 73 LBO)
 - Dächer** (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
 - Dachform, Dachneigung**

Folgende Dachformen sind für die Hauptgebäude zulässig: (s. Schemaschnitt)

 - Satteldächer, versetzte Satteldächer
 - Dachneigung von 35° bis 38° für Satteldächer oder versetzte Satteldächer

Schemaschnitt:



Garagen sind, sofern sie nicht im Hauptgebäude liegen oder erdüberdeckt sind, mit Satteldächern zu erstellen
Dachneigung 30° bis 38°.
 - Dachaufbauten, Dacheinschnitte**

Dachaufbauten (Dachgauben) sind mit folgende Einschränkungen zugelassen:
- Länge der Einzelgaube max. 2,0 m;
- 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 1,0 m Abstand halten.
 - Dachdeckung**

Als Dachdeckung ist nur blendfreies Material in gedecktem Farbton (dunkelbraun bis ziegelrot) zulässig.
Schwarze Dachdeckungen sind unzulässig.
 - 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.
 - Niederspannungsfreileitungen** (§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.
 - 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.

Hinweis:

Für die Trinkwasserlieferung ist der geodätische Versorgungsdruck für die südlich der Planstraße "A" gelegenen Bauplätze an der tiefsten Zapfstelle in den Kellerräumen auf ca. 1,4 bar begrenzt.

STADT LAUDA-KÖNIGSHOFEN BEB. PLAN „KAPELLENÄCKER LINKS“ STADTTEIL OBERBALBACH

PLANUNG:

STADTBAUAMT
LAUDA-KÖNIGSHOFEN

GEFERTIGT:

LAUDA KÖNIGSHOFEN, DEN 13.10.1992/ 02.03.1993

GEÄNDERT:

STADTBAUMEISTER