Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Obere Höhe, Breite und Brühl und Erweiterung“

(in der Fassung vom 02.07.2012)

Außer den in den Planzeichnungen getroffenen Festsetzungen gelten folgende Festsetzungen:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet, **WA** (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse der Wohnhäuser ist eingeschossig. Talseits ist, wenn es vom Gelände und den Festsetzungen möglich ist, ein weiteres Geschoß (Untergeschoß) als anrechenbares Vollgeschoß zulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt bei

bei den Grundstücken westlich und nördlich der „Panoramastraße“	=	**0,3**
bei den Grundstücken östlich und südlich der „Panoramastraße“ sowie bei den Grundstücken mit den Nummern 79 bis 87	=	**0,4**

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

4. Stellung der Gebäude und Garagen

4.1 Die Gebäude mit geneigten Dächern sind entsprechend den eingezeichneten Pfeilrichtungen und die Flachdachgebäude in Richtung der Baugrenze zu erstellen.

4.2 Die Garagen sind im Haus oder an den dafür ausgewiesenen Stellen mit ebenem oder geneigtem Dach zu erstellen. Bei geneigten Dächern ist die Dachneigung der des Hauptgebäudes anzupassen. Sind Garagen von zwei angrenzenden Grundstücken auf einer gemeinsamen Grenze ausgewiesen, so ist eine einheitliche Dachneigung zu wählen. Die Firstrichtungen sind im Plan dargestellt. Freistehende Einzelgaragen sind nur an den dafür ausgewiesenen Stellen zulässig. Grenzgaragen sind im Bereich der Grundstücksgrenze mit feuerwiderstandsfähigen Baumaterialien auszuführen. Auf den Grundstücken mit den Flst. Nrn. 1678/7, 1678/8, 1678/9 und 1678/10 ist mit den Garagen und überdachten Stellplätzen mindestens 5,5 m von der Straßenbegrenzungslinie bzw. öffentlichen Verkehrsfläche abzurücken.

5. Höhenlage

Die Höhenlage der Gebäude ist in den Geländeschnitten angegeben. Die Eintragungen in den Geländeschnitten sind verbindlich. Die eingetragene Höhe bezeichnet den Abstand zwischen dem natürlichen Geländeverlauf und dem Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut. Für Gebäude mit ebenem Dach gelten die gleichen Maße, sie bezeichnen jedoch den Abstand zwischen dem natürlichen Geländeverlauf und der Oberkante Dachhaut vom obersten Dach.

Bei Gebäuden, die talseits einer Straße liegen, ist die Eingangshöhe maximal 30 cm über Oberkante fertiger Straße.

Für die Grundstücke mit den Nummern 79 bis 87 ist die in den Plänen eingetragene Eingangsfußbodenhöhe (EFH) verbindlich festgesetzt.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO)

1. Dächer

1.1 Als Dachneigung ist die eingetragene Dachneigung zwingend vorgeschrieben.

Für die Grundstücke „Zur oberen Höhe 14,16, 23 und 25“ und „Panoramastraße 21“ ist als Dachform und Dachneigung zulässig Flachdach 0° oder Satteldach und Walmdach 28° bis 32°.

Im Übrigen sind als Dachformen Satteldach und Walmdach zulässig.

1.2 Die geneigten Dächer sind dunkelbraun oder anthrazitfarben einzudecken.

2. Kniestöcke und Dachaufbauten

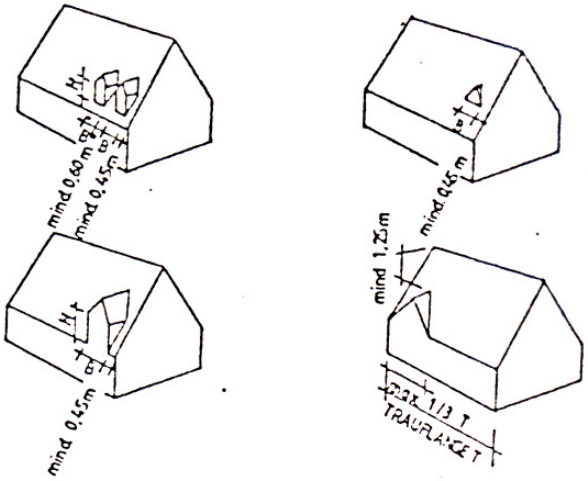
2.1 Kniestöcke sind erlaubt, sie dürfen jedoch gemessen bis Oberkante Schwelle nicht höher sein als 65 cm. Sie sind auch zulässig, soweit sie sich aus Rücksprüngen der baulichen Anlage ergeben.

2.2 Dachaufbauten sind bei Satteldächern unter Beachtung nachstehender Vorgaben zulässig, sie können die Form von Dachgauben, Dreiecksgauben oder Zwerchgauben haben. Bei Gauben muss die Breite B von maximal 1,50 m gleich oder kleiner der Höhe H sein. Pro Aufenthaltsraum darf jede Dachseite eine Gaube von einer Breite B maximal 2,50 m oder je zwei Gauben mit einer Breite von 1,25 m haben. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 0,45 m betragen.

Dereiecksgauben sind in ihrer Lage und Größe wie Dachgauben zu behandeln.

Die Gauben dürfen an ihrem Fuß 1/3 der gesamten Trauflänge nicht überschreiten. Der First muss mindestens 1,25 m unter dem Hauptfirst bleiben.

Maßgebend für die Anwendung der vorgenannten Maße sind die folgenden Zeichnungen:



3. Leitungen und Aufschüttungen

3.1 Oberirdische Leitungen sind nicht zulässig.

3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und dem Gelände anzupassen. Sie sind im Baugesuch darzustellen.

4. Äußere Gestaltung

4.1 Die Fassaden sollen Nadelholz, Sichtbeton, Klinkersteine oder Putz zeigen. Die Putzflächen der Gebäude sind mit einer weißen, grauen oder hell getönten Farbe zu versehen.

4.2 Die Grundstücke dürfen mit Hecken, Buschgruppen oder Zäunen, insbesondere Holz- oder Kunstschmiedezäunen eingefriedigt werden. Drahtzäune sind nur zulässig, wenn sie von Hecken eingewachsen werden. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig. Zäune dürfen einschließlich eventueller Sockel die Höhe von 1,50 m, lebende Einfriedigungen dürfen die Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Die Einfriedigungen dürfen die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen. Abschrankungen zwischen den Stellplätzen und öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig.

Aufgestellt:

Rangendingen, 02.07.2012

Widmaier
Bürgermeister