Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan „Fleischäcker II“

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung:

nach Planeinschrieb

2. Maß der baulichen Nutzung:

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl erfolgt durch Eintragung in der Planzeichnung. Talseits ist, wenn es vom Gelände und den Festsetzungen möglich ist, ein weiteres Geschoss (Untergeschoss) als anrechenbares Vollgeschoss zulässig.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Neben der offenen und geschlossenen Bauweise ist eine besondere Bauweise festgesetzt. Bei der besonderen Bauweise b1 ist entweder an die Grenzen zu bauen oder Grenzabstand von 6,00 m einzuhalten. Bei der besonderen Bauweise b2 ist an Abstand von 4,50 m einzuhalten oder an beide Grenzen zu bauen. Zwischenbauten im 4,50 m breiten Grenzstreifen sind mit ebenem Dach zu versehen. Bei der besonderen Bauweise b3 ist an die westliche Grundstücksgrenze zu bauen und von der gegenüberliegenden Grenze ein Abstand von 4,50 m einzuhalten oder an beide Grenzen zu bauen. Zwischenbauten im 4,50 m breiten Grenzstreifen sind mit ebenem Dach zu versehen.

4. Stellung der Gebäude und Garagen

4.1 Die Gebäude sind entsprechend den eingezeichneten Pfeilrichtungen zu erstellen.

4.2 Die Garagen sind im Haus oder an den dafür ausgewiesenen Stellen mit ebenem Dach zu erstellen. Freistehende Einzelgaragen sind nur an den dafür ausgewiesenen Stellen zulässig.

5. Höhenlage

Die Höhenlage der Gebäude ist in den Geländeschnitten angegeben. Die Eintragungen in den Geländeschnitten sind verbindlich. Bei Gebäuden, die talseits einer Straße liegen, ist die Eingangshöhe max. 20 cm über Oberkante fertiger Straße. Die Traufhöhe bezeichnet den Abstand zwischen dem natürlichen Geländeverlauf und dem Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO)

6. Dächer

6.1 Als Dachneigung ist die eingetragene Dachneigung zwingend vorgeschrieben. Für die südlich der Straße Am Rosenrain gelegenen Grundstücke gilt für die Dachneigung DN: 0° oder 26° bis30.

6.2 (aufgehoben)

6.3 Die geneigten Dächer sind rot, dunkelbraun oder anthrazitfarben einzudecken.

7. Kniestöcke und Dachaufbauten

7.1 Kniestöcke sind nur erlaubt, wenn sie sich aus Rücksprüngen der baulichen Anlage ergeben.

7.2 Dachaufbauten sind bei geneigten Dächern unter Beachtung nachstehender Vorgaben zulässig:

- Pro Dachseite sind max. 3 Dachaufbauten zulässig.
- Die Mindestbreite von Dachaufbauten muss 1,00 m betragen.
- Dachaufbauten dürfen pro Dachseite eine Gesamtbreite von insgesamt 6,50 m nicht überschreiten.
- Dachaufbauten können in der Dachfläche oder traufbündig mit der Außenwand errichtet werden.
- Der Abstand zum Ortgang muss min. 0,50 m betragen.
- Zum Hauptfirst muss in der Dachfläche ein Abstand bestehen.
- Für Dachaufbauten sind alle Formen zulässig.
- Metall- oder ähnliche Eindeckungen bzw. Verkleidungen sind blendfrei auszuführen und so zu beschichten oder so zu behandeln, dass Metallausschwemmungen ausgeschlossen sind.

8. Leitungen und Aufschüttungen

8.1 Oberirdische Leitungen sind nicht zulässig.

8.2 Antennen dürfen nur als Gemeinschaftsantenne an einem von der Gemeinde bestimmten Platz oder als Einzelantenne unter der Dachfläche sowie getrennt vom Haus errichtet werden.

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

9. Äußere Gestaltung

9.1 Hofzufahrten und Stellplätze sind - soweit sie befestigt werden - mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, Betonspflaster mit Rasenfugen, wasserdurchlässiges Pflaster, Schotterrasen u.s.w.) auszulegen.

9.2 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 Verkehrssicherheit und die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen. Abschrankungen zwischen den Stellplätzen und öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig.

9.3 Stützmauern sind, soweit vom Gelände her erforderlich, zulässig. Sie sind dem Gebäude anzupassen und im Baugesuch mit Materialangabe darzustellen.

9.4 Sichtschutzwände sind in der Mindesthöhe, die den Sichtschutz gewährleisten, zugelassen. Sie sind in der Materialwahl auf die Gebäude abzustimmen und im Baugesuch darzustellen. Als Material dürfen nur Naturstoffe (z.B. Holz, Beton, Mauerwerk) verwendet werden. Kunststoffe sind nicht zulässig.

Rangendingen, 15. März 2004

Widmaier
Bürgermeister