

Textteil

zum Bebauungsplan "Am Schlossbühl Ost"

Vorbemerkung: Es gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. I, Seite 1237, berichtigt BGBl. I, 1969, Seite 11) und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung) vom 19.1.1965 (BGBl. I, Seite 21).

Die durch Zeichnung, Farbe und Schrift getroffenen Festsetzungen werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gemäß § 9 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I, Seite 341) und § 111 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 20.6.1972 (Gesetzblatt, Seite 352) wie folgt ergänzt:

- Allgemeines Wohngebiet: Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 1 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.
- Dorfgebiet: Das Dorfgebiet ist gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO in der Form gegliedert, daß nur die unter § 5 Abs. 2 Ziff. 1 - 3 und 5 - 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig sind.
- Garagen: Garagen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig; Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen jedoch nur, wenn sie bei direkter Anfahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Stauraum, d.h. die Fläche zwischen Grundstücksgrenze und Garageneinfahrt, von mindestens 5,50 m aufweisen.

Für die Garagen sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit max. 5° Neigung zugelassen.
- Nebenanlagen: Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit sie bauliche Anlagen darstellen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen Sichtschutzwände und Pergolen (Ziff. 8 Abs. 2).
- Dachgestaltung: Für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

Kniestöcke (gemessen an ihrer Innenseite zwischen OK Geschoßdecke und UK Sparren) sind bei Bauten mit Satteldächern bis zu einer max. Höhe von 0,75 m zugelassen. Die Satteldächer können auch einhüftig ausgeführt werden, wobei der halbe Wert aus der addierten vorderen und hinteren Kniestockhöhe max. 0,75 m betragen darf.

Dachaufbauten bei Satteldächern müssen einen Abstand von mind. einem Viertel der gesamten Trauflänge von den Giebelgesimsen einhalten und dürfen eine Höhe von max. 1,50 m (gemessen an ihrer Vorderseite jeweils von Oberkante Sparren) nicht überschreiten. Als weitere Einschränkung wird eine max. zulässige Länge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten von 4,50 m festgesetzt.

Bei der Dacheindeckung der Satteldächer dürfen keine hellen oder auffallenden Farben, sowie hochglänzendes und farbmusterbildendes Material verwendet werden. Die Flachdächer der Garagen sind mit deckender Kiesschüttung oder als Kiespreßdach auszuführen.

- Antennen: Mehr als eine Außenantenne auf einem Gebäude ist unzulässig.

Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen:

Sofern generelle Änderungen am jetzigen Niederspannungs-Freileitungsnetz vorgenommen werden, ist die Versorgung auf ein Niederspannungs-Kabelnetz umzustellen.

Fernmeldeleitungen müssen im gesamten Baugebiet grundsätzlich unterirdisch verlegt werden.

Fernmeldeleitungen und - im Falle der Verkabelung - Niederspannungsleitungen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen und in den mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt belasteten Flächen ebenso wie alle anderen Ent- und Versorgungsleitungen unter Zugrundelegung der DIN-Richtlinie 1998 zu verlegen.

Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke: Der natürliche Geländeverlauf soll nicht durch starke Abgrabungen und Aufschüttungen verändert werden. Hiervon ausgenommen ist das heutige Mühlbachbett, das nach der geplanten Verlegung und Regulierung des Mühlbachs im Bereich des Bebauungsplans aufgefüllt werden soll. Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

Sicht- und Trennwände aus Holz, Betonfiligransteinen oder Sichtmauerwerk von max. 2,00 m Höhe über dem fertigen Außengelände und max. 5,00 m Länge sowie einem Mindestabstand von 3,00 m von den öffentlichen Verkehrsflächen und den mit Geh- und Fahrrecht belasteten Flächen sind im Bereich der Hauptwohnseite der Gebäude zur Schaffung abgeschirmter Gartenwohnbereiche zulässig. Unter den gleichen Voraussetzungen sind in diesem Bereich Pergolen zugelassen.

Einfriedigungen: Sofern Grundstückseinfriedigungen gegen die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die mit Geh- und Fahrrecht belasteten Flächen errichtet werden sollen, sind sie nur als max. 0,60 m hohe Sockelmauern aus Sichtbeton, behandeltem Beton (Waschbeton, steinmetzmäßig behandeltem Beton) oder Natursteinschichtmauerwerk möglich.

Sofern Einfriedigungen gegen Nachbargrundstücke errichtet werden sollen, sind sie als Holzzäune in der Form von Scheren- oder Derbstangenzäunen mit max. 0,80 m Höhe auszuführen. An Stelle dieser Holzeinfriedigungen können Naturhecken mit innenliegenden Spann- oder Maschendraht bis zur gleichen Höhe vorgesehen werden.

Werbeanlagen: Werbeanlagen und Automaten sind im gesamten Baugebiet grundsätzlich genehmigungspflichtig.

Planvorlagen: Zur Beurteilung, wie sich die baulichen Anlagen in die Umgebung einfügen, muß aus den Schnitt- und Ansichtszeichnungen der vorhandene und der künftige Geländeverlauf ersichtlich sein.