

Gemeinde Betzweiler - Wäldle

Gemarkung Betzweiler

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Sommerhalde - 2. Änderung"

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan besteht aus Lageplan, den Textlichen Festsetzungen und der Begründung.

Dem Inhalt des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

§ 9 Abs.1 und 2 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.08.1976 (BGBl.1, S.2256) in der Fassung vom 6.7.1979 (BGBl.1, S.949);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl.1, S.1763);
§ 111 der Landesbauordnung (LBO) vom 10.6.1972 (Ges.Bl. 351) in der Fassung vom 12.2.1980 (Ges.Bl.116)
Planzeichenverordnung 1981 (PlanzV 81) vom 30.7.1981 (BGBl.1, S.833)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten innerhalb des Geltungsbereiches alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 BBauG)

- | | |
|---|---|
| 1.1 Art und Maß der Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 und 2 BBauG)
Bauweise | Für Art und Maß der Nutzung sowie für die Bauweise gelten die Eintragungen im Lageplan. Ausnahmen s. u. Garagen Ziff. 1.3.1

Sofern es sich aus der Hanglage ergibt, kann im Einzelfall ein weiteres Vollgeschoß gem. § 17 Abs. 5 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden, sofern die Geschoßflächenzahl nicht überschritten ist. |
| 1.2 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG) | Die im Plan eingetragene Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. |
| 1.2.1 Höhenlage der Gebäude
(§ 9 Abs.1 Nr.2 und Abs.2 BBauG) | Die Erdgeschoßfußbodenhöhen werden von der Baugenehmigungsbehörde anhand von Geländeprofilen geprüft, ggf. modifiziert und in der Baugenehmigung festgesetzt. |
| 1.3 Garagen
(§ 9 Abs.1 Nr.4 BBauG) | Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zugelassen. |
| 1.3.1 Bauweise bei Garagen
(§ 22 Abs.4 BauNVO) | Für Garagen wird eine abweichende Bauweise festgelegt: Sie sind auch als Grenzbau mit einem Satteldach zugelassen. Die Firsthöhe darf an der Grundstücksgrenze 4,5 m nicht überschreiten, gemessen ab EFH der Garage.
Freistehende Einzelgaragen sind nicht zugelassen; es sollte der Einbau in das |

1.4 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BBauG)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.

1.4.1 Herstellung der Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.26 BBauG)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind entsprechend den Eintragungen im Lageplan auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Sie sind vom Grundstückseigentümer zu unterhalten.

1.5 Leitungsrechte
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BBauG)

Auf Kanal- und Wasserleitungsrechten dürfen keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher gepflanzt werden.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.4 BBauG und § 111 LBO)

2.1 Äußere Gestalt
(§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)

Reflektierende Materialien sind nicht zulässig mit Ausnahme von Sonnenkollektoren. Doppelhäuser und Reihenhäuser sind in Form, Farbe und Material einander anzupassen.

2.2 Dachform, Dachneigung
(§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)

Siehe Einschrieb im Plan.
Doppelhäuser und Reihenhäuser sind mit einheitlicher Dachneigung auszuführen.

2.3 Dachgestaltung
(§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)

Bei Satteldächern darf nur dunkles, kleinschuppiges Deckungsmaterial verwendet werden (Ton- oder Zementziegel, Natur- oder Asbestschiefer).
Wellasbest (mit Ausnahme der "Berliner Welle") ist nicht zugelassen.

Dachaufbauten sind zugelassen.

2.4 Gebäudehöhen
(§ 111 Abs.1 Nr.8 LBO)

Die Gebäudehöhen an der Traufseite, gemessen von der Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachoberkante, darf bei eingeschossigen Gebäuden höchstens 3,30 m betragen.

Wird ein geländebedingtes Untergeschoß zugelassen, erhöht sich dieses Maß talwärts auf 5,90 m.

bei versetzten Geschossen bezieht sich dieses Maß auf den Rohfußboden an der jeweiligen Traufseite.

2.5 Antennen
(§ 111 Abs.1 Nr.3 LBO)

Einfache Funkantennen können als Ausnahme zugelassen werden.

Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage zugelassen.

Bei Doppel- und Reihenhäusern ist eine gemeinsame Antennenanlage anzustreben.

- 2.6 Elt.-Post- und sonstige
Kabel
(§ 111 Abs.1 Nr.4 LBO)

Diese Leistungen sind nach den Bedingungen des jeweiligen Lieferwerkes unterirdisch zu verlegen, soweit Freileitungen nicht aufgrund anderer Gesetze zugelassen sind.

- 2.7 Müllboxen
(§ 111 Abs.1 Nr.6 LBO)

Auf den Grundstücken sind verdeckte Plätze für bewegliche Müllbehälter einzurichten, soweit sie nicht in den Gebäuden untergebracht werden.

- 2.8 Einfriedigungen und
Grundstücksgestaltung
(§ 111 Abs.1 Nr.6 LBO)

Als Einfriedung entlang von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind Naturholzzäune und lebende Einfriedigungen zugelassen mit einer Gesamthöhe von max. 80cm. Mauern sind innerhalb der Gesamthöhe bis 40 cm zugelassen. Maschendrahtzäune sind nur zwischen Nachbargrundstücken bis 1,0 m Höhe zugelassen. Zur Verstärkung und zum Schutz sind Maschendrahtzäune auch entlang den Straßen zugelassen, wenn sie doppelseitig mit standortgerechten Pflanzen eingegrünt werden.

Zur Gebäudesicherung sind Stützmauern, sofern sie nicht vermieden werden können, bis zu einer Höhe von 1,0 m zugelassen.

Andere Arten von Einfriedigungen sind im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde zugelassen, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Sie sind in den Plänen zu den jeweiligen Bauanträgen darzustellen und zu beschreiben.

Die lebenden Einfriedigungen sind mindestens 0,50 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen.

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Vorplätze vor Gebäuden sollen mit einem vom Straßenbelag abweichenden Belag befestigt werden.

Vorgärten und Vorplätze dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benutzt werden.

- 2.10 Genehmigungspflicht für
Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 111 Abs.2 Nr.1 LBO)

Aufschüttung und Abgrabungen auf dem Grundstück sind im Baugesuch darzustellen.

3. HINWEISE

- 3.1 Bauvorlagen

Den Bauvorlagen sind Geländeprofile durch das Baugrundstück mit dem geplanten Gebäude beizufügen. Die Baurechtsbehörde kann die Darstellung der umliegenden baulichen Anlagen oder des angrenzenden Geländes verlangen.

Die Höhenfestlegungen haben auf NN zu erfolgen.

3.2 Archäologische Denkmale

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte Bodenfunde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gem § 20 DSchG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Die Fundstelle ist bis zu 4 Werktagen in unverändertem Zustand zu lassen, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Aufgestellt: Sulz a.N., den 29.06.83

Dipl.Ing. Jens Lohmann
Ing.Büro für Bauleitplanung
Sulz a.N., Kreuzweg 16

Anerkannt: Betzweiler-Wälder, den. 11.07.1984



(Bürgermeister)