

/ 7a

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN-
ENTWURF WEST Vc DER GEMEINDE IGRERSHEIM
VOM 29.1.81 / 9.4.1981

Soweit im Plan nichts anderes bestimmt
ist, gilt:

1. Art der baulichen Nutzung
(§§ 1-15 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO
Jedes Wohngebäude darf nicht mehr als 2
Wohnungen enthalten (§ 4 (4) BauNVO). Ist
die Geschößzahl II festgesetzt, sind 3
Wohnungen zulässig.
2. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung
(§§ 16-24 BauNVO)
Die Höchstwerte der Grund- und Geschößflä-
chenzahlen sind durch Eintragung im Bebau-
ungsplan festgesetzt (siehe Nutzungsscha-
blone).
3. Bauweise (§ 22 BauNVO)
Offene Bauweise
4. Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)
Siehe Eintragung im Bebauungsplan - Nut-
zungsschablone
5. Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)
Im Plan sind die Hauptfirstrichtungen fest-
gesetzt. Andere Firstrichtungen sind,
soweit es sich um untergeordnete Bauteile
handelt, zulässig. Nebenfirste sollen nicht
länger als 2/3 des Hauptfirstes und nicht
höher als dieser sein.
6. Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 16(3) BauNVO)
Die Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe
(EFH) und der Anpassung des Geländes an
die Höhenlage der Geschosse erfolgt im Zu-
ge der Baugenehmigung. Amtliche Gelände-
profile sind dem Baugesuch beizugeben. Darin
müssen auch die Höhenlage baulicher Anla-
gen und die Geländehöhe auf den Nachbar-
grundstücken sowie die Erschließungsanla-
gen eingetragen sein.



1

Genehmigt nach § 11 des Bundesbau-
gesetzes i. d. F. vom 18. Aug. 1976 i. V.
mit § 2 Abs. 1 der 2. DVO zum Bundes-
baugesetz i. d. F. vom 16. Febr. 1977
Tauberbischofsheim, den ... 6. 7. 81
Landratsamt Main-Tauber-Kreis
- Kreisbauamt -

7. Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Soweit durch Zeichnung nichts anderes festgesetzt ist, sind für Böschungen oder Stützmauern die an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,5 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,50 m festgesetzt (§ 9 (1) 26 BBauG). Die Herstellung der Böschungen und Stützmauern kann entfallen, soweit sie wegen Veränderungen der Geländeoberfläche oder der Errichtung baulicher Anlagen nicht erforderlich sind.
- (2) Die Form des natürlichen Geländes soll nur soweit verändert werden, wie es zur unauffälligen Einfügung der baulichen Anlagen erforderlich ist, insbesondere sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur zulässig
- a) zur Angleichung der Geländehöhe an die Erdgeschoßfußbodenhöhe und zur Anpassung an die im Plan mit I U gekennzeichneten Untergeschosse (vor den Untergeschossen sind Abgrabungen nur an der Talseite zulässig),
 - b) zur Angleichung an die Garagenzufahrten und zur bergseitigen und seitlichen Anpassung an die im Hang eingebauten Garagen,
 - c) zur Anlage von Terrassen und Wegen im Rahmen der Höhenlagen von a) und b)
 - d) und nur soweit sie 1,5 m über oder unter der natürlichen Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Die Baurechtsbehörde kann zur Abwendung verunstaltender Wirkungen - insbesondere zum Ausgleich von Höhendifferenzen zu Nachbargrundstücken und Erschließungsanlagen sowie zur landschaftsgerechten Abflachung und Verziehung von Böschungen - gemäß § 13 Absatz 3 LBO weitere Aufschüttungen und Abgrabungen verlangen.



8. Traufhöhe (§ 111 LBO)

Als Traufe gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Dachfläche,

Dachüberstände bleiben unberücksichtigt. Ist die Geschößzahl $Z=I$ oder $Z=I+U$ festgesetzt, so ist bergseitig eine Traufhöhe von höchstens 3,10 m über Erdgeschoßfußbodenhöhe zulässig. Bei Grundrissen mit versetzter Ebene gilt die EFH der bergseitigen Räume. Talseitig darf die Traufhöhe bei eingeschossigen Gebäudeteilen nicht höher als 3,10 m, bei zweigeschossigen nicht höher als 5,80 m sein. Ist $Z=II$ festgesetzt, so sind Traufhöhen von höchstens 5,80 m zulässig.

9. Dachform, Kniestöcke (§ 111 LBO)
Als Dachformen werden zugelassen: Satteldächer, versetzte Pultdächer (wie aufgeklappte Satteldächer) und Walmdächer.

Kniestöcke sind nicht zugelassen.

10. Dachneigung (§ 111 LBO)
Die Dachneigung muß $20-35^{\circ}$ betragen. Sonnenkollektoren können auch in größerer Neigung ausgeführt werden, wenn sie wie ein Fensterband in voller Breite des Daches (Dachteils) direkt am First angeordnet werden. Ihr Anteil an der Höhe zwischen Traufe und First darf dabei nicht mehr als 50 % ausmachen.

11. Dacheindeckung, Verkleidung, Farbgebung (§ 111 LBO)
Es ist dunkles Dacheindeckungsmaterial zu verwenden, rotbraune bis dunkelbraune Farbtöne sollen bevorzugt werden. Für Dachflächenfenster und Sonnenkollektoren sind dunkle Rahmen vorgeschrieben.

Bei Gebäuden und Gebäudeteilen mit einem Geschoß sind mindestens die Giebelseiten sowie zwischen Dach und der Decke des Erdgeschosses eventuell erscheinende Außenwandflächen mit dem Dacheindeckungsmaterial zu verkleiden oder auf andere Weise in dunklerer Tönung wie nachstehend auszuführen.

Bei den Gebäuden und Gebäudeteilen mit zwei Geschossen (z.B. $Z=II$, $I+IU$ im zweistöckigen Bereich) ist zumindest das obere Geschoß bis zur Höhe der Decke oder der Tür- und Fensterstürze des unteren Geschosses in dunklerer Tönung wie nachstehend auszuführen.



Der Reflexionsgrad dieser dunkler gehaltenen Flächen darf höchstens 0,7 betragen (Hellbezugswert 70 d.h. 70 % des Lichts werden reflektiert). Reflexionsgrade zwischen 0,3 und 0,5 sollen jedoch bevorzugt werden.

12. Garagen und Stellplätze

(§ 9 (1) 4 BBauG §§ 69, 111 LBO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie an den hierfür festgesetzten Stellen zulässig. Für die erste Wohnung in jedem Gebäude sind mindestens 2 Stellplätze, für jede weitere Wohnung ist mindestens ein weiterer Stellplatz vorzusehen.

Garagen sind bestmöglich in das Gelände bzw. in das Gebäude zu integrieren. Liegen im Falle der Festsetzung Geschößzahl $Z=I$ oder $Z=I+IU$ die Fußbodenhöhen der Garagen auf der Geschoßebene I, so ist das Dach bis über die volle Breite der Garagen fortzusetzen; liegen dagegen die Deckenhöhen der Garagen auf der Geschoßebene I, so können die Garagen mit einem Terrassendach oder mit einem dem Hauptdach entsprechenden geneigten Dach versehen werden. Wird auf die Grenze gebaut, so kann die Baurechtsbehörde verlangen, daß die Gestaltung zwischen den Nachbarn koordiniert wird.

13. Pflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 (1) Nrn. 15 und 25 BBauG)

An den im Plan bezeichneten Stellen sind bodenständige Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Auf den ausgewiesenen Pflanzstreifen ist pro Grundstück mindestens 1 Baum zu pflanzen. Be trägt die Länge der mit Pz versehenen Fläche auf einem Grundstück mehr als 10 m, so ist mindestens je angefangene 10 m ein Baum zu pflanzen.

14. Einfriedungen

- a) Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie an den Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von max. 50 cm zulässig. Höhere Abstützungen sind aus bepflanzbaren, erdverfüllten Bauelementen herzustellen und in voller Höhe zu begrünen.



- b) Als Einfriedung entlang der öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen sowie entlang dem Feldweg 2420 sind nur freiwachsende oder geschnittene Hecken zulässig. (Empfohlen werden freiwachsende Hecken). Andere Einfriedungen sind hier nur innerhalb der Hecke oder auf der nach innen gewandten Seite der Hecke zulässig.

An sonstigen Grundstücksgrenzen sollen ebenfalls Hecken gepflanzt werden; zulässig sind hier auch Scheren- oder Jägerzäune allein. Für Hecken sind bodenständige Laubgehölze zu bevorzugen.

15. Außenantennen

Die Errichtung von Außenantennen ist unzulässig, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.

16. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE DARSTELLUNG:

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen, z.B. Fahrbahnen, Bürgersteige, Parkflächen sowie der öffentlichen Grünflächen ist nicht verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.



Igersheim, den 29.01.1981 / 9.4.1981

(Hügel)
Bürgermeister