

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

"WEST V b" DER GEMEINDE IGRERSHEIM

Soweit im Plan nichts anderes bestimmt ist, gilt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG)

1.1 Art der baulichen Nutzung

1. WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
2. WR Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

1.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Höchstwerte der Grund- und Geschoßflächenzahlen sind durch Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt.

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO) entsprechend den Einschrieben im Plan

1. offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO gemäß Festsetzungen
2. abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

a Einzelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 80 m zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Dachform gemäß den Einschrieben im Plan. Dachaufbauten und Kniestöcke sind nicht zugelassen. Bei 1-geschossigen Gebäuden oder Gebäudeteilen sind Kniestöcke bergseits zugelassen. Für Dachflächenfenster sind dunkle Rahmen vorgeschrieben. Garagen sind mit geneigten Dächern (mind. 20° Dachneigung, Sattel- oder Pultdächer) zu versehen. Wenn sich die Garage bergseits einer Straße befindet, kann sie auch in das Gelände eingefügt werden; sie ist dann mit einer Erdabdeckung von mindestens 30 cm zu versehen und zu begrünen.

2.2 Dachneigung

Die Dachneigung muß mindestens 20° betragen.

2.3 Dacheindeckung, Verkleidung, Farbgebung

Es ist dunkles Dacheindeckungsmaterial zu verwenden. Bei Gebäuden und Gebäudeteilen mit einem Geschoß sind mindestens die Giebelseiten sowie zwischen Dach und der Höhe von Tür- und Fensterstürzen eventuell erscheinende Außenwandflächen in mittlerer bis dunkler Tönung auszuführen.

Reflexionsgrad höchstens 0,7. (Hellbezugswert 70, d.h. 70 % des Lichts werden reflektiert).

Bei Gebäuden und Gebäudeteilen mit zwei Geschossen (z.B. Z = II, I + U im zweistöckigen Bereich) ist mindestens das obere Geschoß bis zur Höhe der Tür- und Fensterstürze des unteren Geschosses in mittlerer bis dunkler Tönung (wie vorstehend) auszuführen.

Die Verwendung des Dachdeckungsmaterials für entsprechende Wandverkleidungen ist zulässig. Dem Baugesuch ist eine entsprechende Beschreibung des gewählten Materials und gegebenenfalls ein Farbmuster beizufügen.

2.4 Firsthöhe, Traufhöhe

Firsthöhe sind jeweils von der im Baugenehmigungsverfahren festzulegenden mittleren Geländehöhe der bebauten Fläche zu messen. Ein amtlicher Geländeschnitt ist dem Baugesuch beizugeben.

Ist Z = I festgesetzt, so ist eine Firsthöhe von höchstens 6.00 m zulässig. Die talseitige Traufhöhe ist auf höchstens 3.50 m begrenzt.

Ist Z = I+U festgesetzt, so ist eine Firsthöhe von höchstens 6.50 m zulässig.

Ist Z = II festgesetzt, so ist eine Firsthöhe von höchstens 8.50 m zulässig.

2.5 Firstrichtungen

Im Plan sind die Hauptfirstrichtungen festgesetzt (§ 9 (1) 2 BBauG). Andere Firstrichtungen sind, soweit es sich um untergeordnete Bauteile handelt, zulässig.

2.6 Garagen und Stellplätze

Für Wohnungen unter 100 qm Wohnfläche ist ein Stellplatz oder Garage erforderlich. Für Wohnungen über 100 qm Wohnfläche sind 2 Stellplätze oder Garagen erforderlich.

2.7 Bepflanzung

Die im Bebauungsplan mit Pflanzzwang (pz) versehenen Flächen sind mit heimischgroßkronigen Laubbölkern zu bepflanzen und zu erhalten. (§ 9 (1) 15, 25, BBauG). Auf den ausgewiesenen Pflanzstreifen ist pro Grundstück mindestens 1 Baum zu pflanzen, beträgt die Länge der mit pz versehenen Fläche auf einem Grundstück mehr als 20 m, so ist mindestens je angefangene 20 m 1 Baum zu pflanzen.

2.8 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis höchstens 1.50 m vom bestehenden Gelände aus erlaubt.

2.9 Einfriedigungen (§ 111 (1) 6 LBO)

1. Stützmauern entlang von öffentlichen Straßen und Wegen sowie an nicht angebauten Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von max. 50 cm zulässig. Bei Reihen- und Doppelhäusern darf ihre Höhe höchstens die zu überbrückende Differenz der EGF-Höhen betragen.
2. Als Einfriedigung entlang der Grundstücksgrenze sind freiwachsende oder geschnittene Hecken zulässig. Andere Einfriedigungen sind an öffentlichen Straßen und Wegen nur innerhalb der Hecke oder auf der nach innen gewandten Seite der Hecke zulässig, an sonstigen Grundstücksgrenzen innerhalb oder auf einer beliebigen Seite der Hecke.
3. Bei Reihenhäusern ist gegen den Wohnweg eine Einfriedigung aus naturfarbenem Holz bis zu einer Höhe von 2.0 m gestattet. Auf der Westseite der Reihenhäuser bis zu einer Tiefe von 4.0 m vom Gebäude ist die Art der Einfriedigung freigestellt. Ihre Höhe soll, ab Oberkante Stützmauer gemessen, nicht mehr als 2 m betragen.

2.10 Spielplätze

Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen ist auf dem Grundstück ein Kinderspielplatz anzulegen (§ 13 (2) LBO). Diese Verpflichtung kann auch durch Entrichtung eines Geldbetrages an die Gemeinde abgelöst werden, wenn die Gemeinde in unmittelbarer Nähe einen öffentlichen Spielplatz anlegt.

2.11 Außenantennen (§ 111 Abs. (1) 3 LBO)


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

3. Nachrichtlich übernommene Darstellungen

- 3.1 Höhenlinien und Kataster wurden auf der Grundlage von amtlichen Unterlagen des Staatlichen Vermessungsamts Außenstelle Bad Mergentheim vergrößert...
- 3.2 Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen, z.B. Fahrbahnen, Bürgersteige, Parkstreifen ist nicht verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

Igersheim, den 15. 4. 1980




(Hügel)
Bürgermeister