

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

In Ergänzung der Planzeichen, Planeinschriebe und Planfarben wird gemäß § 9 BBauG festgelegt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BBauG und §§ 4, 17, 18, 19, 20, 21 BauNVO

1.1 Art der Nutzung (siehe Planeintrag)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Zulässig sind nach

- Abs. 2 Ziffern 1 bis 3
- Abs. 3 nur die Ziffer 6

1.1.2 Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO

- Zulässig sind nach § 2 die Ziffern 1 - 3 und 5 - 6

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen (siehe Planeintrag):

1.2.1.1 der Zahl der Vollgeschoße (Z)

1.2.1.2 der Grundflächenzahl (GRZ)

1.2.1.3 der Geschoßflächenzahl (GFZ)

1.2.2 Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben Stellplätze oder Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (gemäß § 21 a Abs. 4 Ziffer 3 BauNVO).

1.2.3 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt. (siehe Planeintrag)

1.3 Bauweise

1.3.1 Als Bauweise wird die 'offene Bauweise' nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser. Bei Doppelhäusern ist im zeichnerischen Teil festgelegt an welche Grenze gebaut werden muß. (siehe Planeintrag)

- 3.2 Gebäudestellung und Hauptfirstrichtung nach § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG.
(siehe Planeintrag)

1.4 Garagen

- 1.4.1 Soweit im "Zeichnerischen Teil" festgelegt, sind Garagen an der entsprechend bezeichneten Stelle anzuordnen.

Garagen können an anderer Stelle angeordnet werden, wenn diese in Form von "Nur-Überdachung" (Carport) und nicht im rückwärtigen Grundstücksteil oder im Hauptbaukörper integriert werden.

- 1.4.2 Vor Garagen ist ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten.

- 1.4.3 Offene Garagen (Nur-Überdachung) können bis zu 0,50 m mit der Überdachung an die öffentliche Fläche herangerückt werden.

- 1.4.4 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind pro Grundstück max. 2 Garagen (= 1 Doppelgarage) zulässig, wenn diese als selbständiger Baukörper errichtet wird. Werden mehr benötigt, so sind diese entweder im Hauptgebäude zu integrieren oder in Form von Stellplätzen auszuweisen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 73 LBO

- X 2.1.1 Die max. Sockelhöhe gemessen von O. K. fertige Straße mitten vor dem Grundstück bis O. K. Rohfußboden Erdgeschoß darf betragen 0,50 m.

- 2.1.2 Die max. Höhe an der Traufseite gemessen von O. K. Rohfußboden Erdgeschoß bis Schnittpunkt U. K. Sparren mit der Außenseite der Außenwand darf betragen

- bei eingeschößigen Gebäuden: 3,50 m
- bei zweigeschoßigen Gebäuden: 6,25 m

2.2 Dach

- 2.2.1 Zulässige Dachformen für Hauptbaukörper:

- Satteldach (mit beidseitig gleicher Neigung)
- Walmdach

- 2.2.2 Zulässig sind nur Dacheindeckungen aus rotbraunem Tonziegel oder diesem entsprechend.

- 2.2.3 Dachgauben (Schleppgauben) sind zulässig, nur bei einer Dachneigung ab 40° , bis zu einer max. Breite von $\frac{2}{3}$ (zweidrittel) des Daches (gemessen entlang dem First).
- 2.2.4 In der Dachhaut liegende Dachfenster sind zulässig bis max. 0,80 qm Fläche.
- 2.2.5 Die zulässige Dachneigung erfolgt durch Eintrag im zeichnerischen Teil.

2.3 Grundstücksgestaltung zwischen Gebäude und öffentlicher Fläche

Für Vorgärten von 5,00 m und weniger (gemessen zwischen Straßenrand und Gebäude) gilt folgendes:

- 2.3.1 Innerhalb dieses Bereiches sind Einfriedigungen jeglicher Art unzulässig.
- 2.3.2 Der Bereich zwischen Straßenrand und Gebäude ist zu bepflanzen; davon ausgenommen sind die Befestigungsflächen für Hauszugänge, Garageneinfahrten und notwendigen Stellplätzen.
- 2.3.3 Unzulässig ist - die gesamte Fläche zu asphaltieren oder zu betonieren
- Rasengittersteine zu verlegen
- Mörtelbett als Grundlage für Pflaster.

2.4 Sichtflächen

Die Sichtflächen sind von jeglicher Art von Nutzung über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

2.5 Schallschutz

Für die unmittelbar an der Kreisstraße gelegenen Gebäude wird ein Geräuschschallpegel von 61 dB (A) tags und 52 dB (A) nachts erwartet. Daher müssen alle Bauteile der Gebäude, wie z.B. Fenster, Türen, Dach etc., zu den Innenräumen hin eine Schallpegelminderung auf 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts erreichen. Für Berechnungen und Ausführungsvorschläge wird auf die DIN 4109 verwiesen.

2.6 Grundwasserschutz

Beim Auftreten von Grundwasser im Bereich der Baugruben oder in Gebieten, die der Überschwämmung ausgesetzt sind, sind unterirdische Heizöllagerbehälter gegen Auftrieb zu sichern.

2.7 Eingrünung im Außenbereich

2.7.1 Entlang der östl. und der nördl. Grenzen des Plangebietes zur freien Feldflur hin ist auf den Baugrundstücken ein ca. 2,00 m breiter Pflanzstreifen anzulegen, der mit einheimischen Bäumen und Strauchern zu bepflanzen ist.

2.7.2 Den jeweiligen Baugesuchen ist ein Bepflanzungsplan beizufügen.

Oberkirch, den 07.07.1986

Der Bürgermeister:



(Stächele)

Stächele