

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (BBauG/BauNVO)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 und nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauNVO wird wie folgt eingeschränkt:

"Zulässig sind Baumärkte, Gartenmärkte, Heimwerkermärkte und Lagerhäuser, Lagerplätze, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können.

Nicht zulässig sind Anlagen nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO.

1.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses ist talseits höchstens 0,5 m über der Hinterkante der Straßenoberfläche festzusetzen. Als Bezugspunkt dient die angrenzende Hinterkante der Straßenoberfläche, gemessen in Hausmitte, von der aus die Erschließung des Baugrundstückes erfolgt.

Bergseits ist die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses max. 0,5 m über dem natürlichen Gelände (Maß in Gebäudemitte an der bergseitigen Hausfront) festzulegen.

1.3 Bauweise

Als besondere Bauweise, **b₁**, wird die halboffene Bauweise mit der Maßgabe festgesetzt, daß an die südöstliche Grundstücksgrenze angebaut werden kann. Zu den übrigen Grenzen ist der bauordnungsrechtliche Abstand einzuhalten.

Als besondere Bauweise, **b₂**, wird die offene Bauweise mit Gebäudelängen bis max. 120 m zugelassen.

Als besondere Bauweise, **b₃**, wird die Kettenbauweise mit der Maßgabe festgesetzt, daß die Hauptgebäude an die östliche Grundstücksgrenze angebaut und durch Zwischenbauten (Garagen) zu einer geschlossenen Reihe verbunden werden müssen.

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (LBO)

2.1 Dächer

Als Dachform werden für alle baulichen Anlagen Satteldächer festgesetzt. Als Ausnahme kann auch das Zeltdach zugelassen werden. Bei eingeschossigen, freistehenden Gebäuden können auch Walmdächer zugelassen werden. Bei untergeordneten Gebäuden bzw. Gebäudeteilen ist auch das Pultdach zulässig.

Bei Garagen und Nebengebäuden kann unabhängig von dem im Plan eingetragenen Maßen die Dachneigung bis auf 25° reduziert werden.

Ausnahme: Im Gebiet "P" sind auch Flachgaragen zulässig. Bei Hanggaragen sind auch Flachdächer zulässig, wenn sie weniger als 1,4 m über die festgelegte, im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen.

Dachfarbe: rot bis rotbraun

2.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind bis zu einem Drittel je Dachlänge zulässig. Auf einer Dachseite dürfen entweder nur Dacheinschnitte oder Dachgauben erstellt werden.

2.3 Traufhöhe/Firsthöhe

Die maximalen Traufhöhen dürfen betragen:

- bei Geschößzahl I : bergseitig bis 3,50 m,
talseitig bis 5,50 m
- bei Geschößzahl II: bis 6,50 m

Als Fußmeßpunkt maßgebend sind die natürlichen Geländehöhen.

(Oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt UK Sparren/Außenwand).

Die maximalen Firsthöhen dürfen bis 5,0 m über der niedrigeren zulässigen Traufhöhe betragen (Bezugspunkt: Schnittpunkt UK Sparren/Außenwand).

2.4 Gestaltung der baulichen Anlagen

Die baulichen Anlagen müssen aus gestalterischen Gründen ortstypisch mit einer offenen Regenrinne und mit einem Dachüberstand (Traufe) von 0,30 - 0,75 m ausgeführt werden.

2.5 Garagen und Nebengebäude

Die Garagen können nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den durch Planzeichen festgelegten Flächen errichtet werden. Ansonsten sind sie unzulässig.

Bei Wohnwegen kann der Straßenabstand auf 3,0 m reduziert werden.

Carports (offene überdachte Stellplätze) und Stellplätze werden auch außerhalb der überbaubaren Flächen gestattet. Mit Carports ist jedoch ein Abstand von 1,50 m von der öffentlichen Verkehrsanlage einzuhalten. Nebengebäude sind auf den Grundstücken bis 12 m² Grundfläche zulässig. Ihre Traufhöhe darf 2,50 m im Mittel gegenüber dem natürlichen Gelände nicht übersteigen (Oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt UK Sparren/Außenwand).

2.6 Außenanlagen

An den Straßen und Wohnwegen sind zwischen öffentlicher Fläche und Baugrenze offene Vorgärten ohne Einfriedigungen anzulegen. Zu den übrigen Grenzen sind Einfriedigungen bis zu 0,8 m Höhe zulässig.

2.7 Pflanzgebote, soweit nicht durch Artenbindung geregelt, sind durch das Anpflanzen bodenständiger Arten - vorzugsweise Obstbäume (Hochstämme) - zu erfüllen. Abweichungen, bedingt durch Einfahrten und Leitungstrassen, sind zulässig.

2.8 Böschungen

Böschungen, die durch die Anlage von Straßen, Wegen und Plätzen entstehen, sind im Rahmen der Planzeichnung von den Grundstückseigentümern zu dulden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenze mit einer Breite von 20 cm und einer Tiefe von ca. 30 cm erforderlich und von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.

2.9 Wasserschutzzone

Soweit Gebäude vollständig oder nur teilweise innerhalb der Wasserschutzzone errichtet werden, dürfen diese nicht mit Ölheizungen ausgestattet werden. Auf die Wasserschutzverordnung wird hingewiesen.

3.0 Hinweise

Im Westteil des Plangebietes könnten Ausläufer eines römischen Gutshofes berührt werden. Das Landesdenkmalamt ist jeweils vier Wochen vor Beginn aller Hoch- und Tiefbaumaßnahmen zu benachrichtigen.

In jedem Bauantrag sind bei den Ansichten der ursprüngliche und der geplante Geländeverlauf mit Höhenangaben über NN der anschließenden Straße und des an das Grundstück angrenzenden Nachbargeländes darzustellen. Hierzu sind Geländeprofile entlang der Hausaußenwände vorzulegen.

Aus städtebaulichen Gründen werden hochformatige Fenster empfohlen.

Walzbachtal, den 11. Mai 1989

.....
Bürgermeister - Stellv.

