

Gemeinde Simonswald

Bebauungsvorschriften für den Bebauungsplan

"Oberdörfle"

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

=====

1.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) ( § 4 BauNVO)

- 1.1.1 Das allgemeine Wohngebiet unterliegt den Festsetzungen des Bebauungsplanes § 4 BauNVO. Allgemein zulässig sind Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 + 3; Nr. 4 und 5 sind unzulässig.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

- 1.2.1 Zahl der Vollgeschosse

WA II = I + DG

- 1.2.2 Grundflächenzahl - Geschoßflächenzahl

GRZ = 0,4

GFZ = 1,2

1.3. Nebenanlagen ( § 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 + 2 BauNVO sind allgemein zulässig.

2. Bauweise ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

=====

Für den gesamten Bereich wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgelegt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

3. Gebäudestellung ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

=====

Die zulässige Gebäudestellung ist aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Eintragung der Hauptfirstrichtung und der überbaubaren Flächen ersichtlich.

4. Höhenlage ( § 9 Abs. 2 BauGB)

=====

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe muß mindestens 30 cm und darf maximal 80 cm über dem Bordstein der vorgelagerte Straße liegen.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen ( § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

=====

Die Garagen sind an den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zu errichten. Eine Verschiebung entlang der seitlichen Fassade des Wohnhauses ist möglich. An den Stellen, an denen in der Planzeichnung ein Abstandsmaß zur Grenze festgelegt ist, sind Grenzgaragen nicht zulässig. Dieses Maß gilt als Mindestabstand. Die eingetragenen Grenzgaragen sind nicht zwingend. Zusätzliche Garagenbauten sind unzulässig. Darüber hinaus erforderlich werdende Stellplätze sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

6. Verkehrsfläche ( § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

=====

Die Verkehrsflächen sind entsprechend den Einzeichnungen im zeichnerischen Teil auszubauen (siehe Legende).

7. Abgrabungen ( § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

=====

Abgrabungen sind außer für Kellerabhänge unzulässig.

8. Pflanzgebot ( § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

=====

Die Vorgartenfläche (der Bereich zwischen Straße und Hausfläche) ist als Grünfläche oder Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Im Straßenbereich sind gemäß Planeintrag Bäume zu pflanzen. Es sind einheimische Gehölze zu verwenden.

9. Lärmschutzwall ( § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

=====

Im Osten des Plangebietes ist ein Lärmschutzwall mit 3 m Höhe zu errichten.

Die genaue Lage und Ausbildung ist aus dem zeichnerischen Teil ersichtlich.

10. Gewässerschutzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

=====

Der Gewässerschutzstreifen entlang des Gewerbekanales ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Ein Zugang zum Kanal muß gewährleistet sein.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ( § 9 Abs. 4 BauGB in  
Verbindung mit § 73  
Abs. 1 LBO Baden-  
Württemberg)

1. Äußere Baugestaltung

=====

1.1. Baugestaltung

Die Fassaden sind als Putzfassaden auszubilden. Teilholz-  
verkleidungen sind zulässig. Bei der Farbgebung der  
Gebäude sind gedeckte Tönungen zu verwenden. Sichtbeton  
flächen sind ebenfalls farblich zu behandeln. Die Fen-  
ster müssen in ihrer Proportion der Gebäudegröße ange-  
paßt sein.

1.2. Garagen und Stellplätze

KFZ-Stellplätzen, Zufahrten zu Garagen und andere befe-  
stigte Flächen dürfen nur als Pflasterung oder sonstige  
wasserdurchlässige Beläge ausgeführt werden. Bitum-  
inierte Flächen sind unzulässig.

Garagen sind mit einem abgewalmtten Satteldach zu verse-  
hen. Die genaue Stellung der Garagen geht aus dem zeich-  
nerischen Teil hervor.

Die Garagen sind in der Farbe dem Hauptgebäude anzupas-  
sen.

1.3. Dachform und Material

Als Dachform sind nur Sattel- oder Krüppelwalmdächer  
zulässig. Die Dachneigung beträgt 40° - 48°.

Der Dachüberstand muß mindestens 40 cm und darf maximal  
1,0 m betragen. An den Giebelseiten sind maximal 1,50 m  
zulässig. Die Dachtraufe darf nicht höher liegen als die  
oberste Geschoßdecke.

Als Dachdeckungsmaterial sind für sämtliche Bauten einschließlich Anbauten und Nebengebäuden Ziegelmaterial in naturrot bis rotbraun, ferner andere Deckungsmaterialien, die in Farbe und Oberflächenmaterial dem Ziegelmaterial gleichen, zu verwenden.

1.4. Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Liegefenster

Dachaufbauten und Quergiebel sind zulässig. Die Summe der Ansichtsbreiten der Dachgauben dürfen maximal  $1/3$  der Dachlänge betragen. Quergiebel dürfen ebenfalls maximal  $1/3$  der Dachlänge breit sein.

Dacheinschnitte sind nur in überdachter Form zulässig. Hier gelten die gleichen Größenangaben wie bei den Dachgauben.

Dachliegefenster sind nur für untergeordnete Räume und bis zu einer Größe von maximal 1 qm Glasfläche zulässig.

2. Antennen

=====

Auf jedem Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig.

Parabolspiegel sind in ihrer Farbe der Gebäude- bzw. Dachfarbe anzupassen.

3. Werbeanlagen

=====

Die Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoß zu beschränken und dürfen eine Fläche von 1 qm nicht überschreiten.

Beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.

4. Grenzabstände

=====

Grenzabstände sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil geregelt. Soweit sie dort nicht geregelt sind, gelten die Vorschriften der Landesbauordnung.

5. Einfriedigungen

=====

Einfriedigungen sind in den Vorgärten (Gebäude an der Erschließungsstraße) nur bis zu einer Höhe von 0,80 m erlaubt, ansonsten bis maximal 1,50 m Höhe.

Zulässig sind Zäune aus leichten Konstruktionen und Hecken, sowie Sockelmauern bis 50 cm Höhe. Bei den Hecken sind einheimische Gehölze zu verwenden (siehe Liste auf der Planzeichnung).

6. Sichtdreiecke

=====

Die Sichtdreiecke sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Bäume, Lichtmasten u.ä. sind innerhalb möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

Simonswald, den 20. Dez. 1990



*[Handwritten signature]*

Bürgermeister