

Rechtsgrundlage: BBAUG, BAUNVO, LBAUO, PLANZVO

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- a) Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind allgemein zugelassen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)
- b) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind eingeschößig bis maximal 50 qm Grundfläche zugelassen. (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen

- a) Auf den Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG und den vorderen (straßenseitigen) Baugrenzen sind nur Einfriedungen, Müllboxen, die im Zusammenhang mit den Einfriedungen errichtet werden.
- b) Auf dem im Absatz 1.2 a) angeführten Grundstücksflächen können auch Garagen zugelassen werden, wenn vor den Garagentoren ein stauraum von mindestens 5,50 m vorgesehen ist.
- c) Im übrigen sind die Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 14 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3 Stellung der baulichen Anlagen

- a) Die im Bebauungsplan zwingend festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) gilt nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO.
- b) Ausnahmen von der im Bebauungsplan zwingend festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) kann für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen (§ 31 Abs. 1 BBauG).

1.4 Gebäudehöhe

Die Traufhöhe beträgt bei eingeschößigen Gebäuden, maximal 4,00 m
und bei zweigeschößigen Gebäuden, maximal 7,00 m.
Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Wand-Dachschnitt.

1.5 Grünordnerische Maßnahmen

Bei der Anlegung öffentlicher und privater Pflanzungen nach den Pflanzgeboten sind einheimische Bäume, wie Birke, Hainbuche, Ahorn sowie Bodendecker zu verwenden. Im Bereich der Anschlußbeschränkungen darf die Bepflanzung maximal 1,50 m hoch sein. Im Zuge des Bürgersteigausbaues der im Straßenbelag integriert ist, werden punktuell - mindestens pro 100 qm Bürgersteigfläche - ein hochstämmiger Baum oder Bodendecker angepflanzt. Die Kosten der Pflanzungen gehen in die Erschließungskosten ein. Die Unterhaltung obliegt der Gemeinde.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. BBauG und § 1 der Achten Landesverordnung vom 04.02.1969 -GVBl. S. 78- i.V. mit §§ 129 Abs. 4 und 124 der Landesbauordnung -LBauO-)

2.1 Dachformen

- a) Außer reinen Pultdächern und Schmetterlingsdächern (nur nach innen geneigten Dächern) sind alle Dachformen im Rahmen der im Plan eingetragenen Dachneigungen zugelassen. Ausnahmen von Dachneigungen siehe Ziffer 2.2 dieser Festsetzungen.
- b) Dachformen mit verschiedenen Dachneigungen sind zugelassen, soweit sie den Forderungen des Bebauungsplanes entsprechen.

2.2 Dachneigungen

- a) Ausnahmen von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden. (§ 31 Abs. 1 BBauG).
- b) Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO.

2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnräumen in Dachgeschoßen (z. B. Dachgauben) sind zugelassen. Die Gaubenlänge darf höchstens 2/3 der Trauflänge betragen.

2.4 Äußere Gestaltung

Hausgruppen sind als Einheit in Dachform, Neigung und Dachdeckung zu gestalten.

2.5 Einfriedungen

Die Grundstücke können eingefriedet werden. Nur entlang den Verkehrsflächen dürfen feste Sockel bis zu einer Höhe von 40 cm errichtet werden. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 0,80 m über OK Bürgersteig bzw. OK Gelände, nicht überschreiten. Bis 1,80 m Höhe können Sichtschutzzäune (Holzausführung) in Verbindung mit Heckenbepflanzung angebracht werden.

Ausnahme: Fläche im Sichtdreieck (siehe Zeichenerklärung).

Otterbach, den. 1.5. Juli 1985.

.....
(Ortsbürgermeister)

