

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN

"AUF DEM BOHNACKER, ÄNDERUNG II"

IN DER ORTSGEMEINDE SULZBACHTAL

aufgestellt: 21.04.98 (KA/Kh)

geändert:

RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN SIND DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) IN VERBINDUNG MIT DER LANDESBAUORDNUNG (LBauO) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG.

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird gem. den Festsetzungen der §§ 4a und 1 (5) BauNVO WA (allgemeines Wohngebiet) festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung festgesetzte, zulässige Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse sind Höchstwerte.

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Gem. §19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mitzurechnen.

1.2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ)

Bei der Ermittlung der Geschoßfläche müssen gem. § 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitgerechnet werden.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der Gebäudeaußenwände darf maximal 6,50 m betragen.

Bezugspunkt der Traufhöhe ist OK fertig hergestelltes Gelände und der Schnittpunkt der Außenwand mit der OK Dachhaut. Giebelflächen im Bereich des Dachraumes bleiben außer Ansatz.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

1.3.1 Bauweise

Im Plangebiet ist entsprechend der Planzeichnung eine Bebauung in offener Bauweise zulässig.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

Untergeordnete Gebäudeteile gem. § 8 (5) LBauO dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise überschreiten und zwar um ein Maß von max. 1,50 m, jedoch nicht im Bereich der notwendigen Abstandsflächen.

1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Grundsätzlich sind diese Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen anzuordnen.

1.5 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gem. Planzeichnung mit Bankette und Gehweg auszubauen.

Der entsprechend Planzeichnung ausgewiesene Wirtschaftsweg auf Grundstück Flur-Nr. 788/6 ist ein gemeindlicher Weg und soll erhalten bleiben.

1.6 Grünordnerische Maßnahmen

Das Grundstück Flur-Nr. 796/2 wird entsprechend Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB in einem Teil als eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

1.7 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Die Böschungen sind so anzulegen, daß die Verkehrsflächen gesichert sind.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen

- a) Dachneigung:
Die Dachneigung darf 18° bis 30° betragen.

2.2 Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedungen

- a) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.
- b) Hof- und Terrassenflächen, Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag (z. B. Gittersteine, breittufiges Pflaster oder in Form von Fahrspuren) zu erstellen. Die befestigten Flächen sind so anzulegen, daß das Oberflächenwasser den Gartenflächen zugeführt wird. Offene Mulden sind mit Kräuterrasen einzusäen.
- c) Einfriedungen:
Bei der Errichtung von Stützmauern dürfen diese eine Höhe von max. 1,20 m haben, gemessen von OK Bürgersteig bzw. Bankett.

4. Hinweise

- Im Norden außerhalb des Geltungsbereiches sollte der Ausbau eines Wendeplatzes erfolgen.
- Die im Osten außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Grundstücksteile der Flurstücksnummern 788/5, 788/6, 794/3 und 796/1 sollten als Obst- und Gartenland erhalten und gepflegt werden.

Sulzbachtal, den 14.03.2000



W. H. H.
Ortsbürgermeister