

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zu dem Bebauungsplan "Heide", 1. Änderung, in der
Ortsgemeinde Höheinöd

Rechtsgrundlagen für die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind das Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Landesbauordnung (LBauO) in der ab 01.07.87 gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 27.01.90.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- a) Gemäß §4 BauNVO
- b) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind eingeschößig bis maximal 30 m² Grundfläche zugelassen.

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen

- a) Auf den Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen und den vorderen (straßenseitigen) Baugrenzen sind nur Einfriedungen, Müllboxen, die im Zusammenhang mit den Einfriedungen errichtet werden, Nebenanlagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge zugelassen, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.
- b) Auf den im Absatz 1.2 a) angeführten Grundstücksflächen können auch Garagen zugelassen werden, wenn vor den Garagentoren ein Stauraum von mindestens 5,00 m vorgesehen ist und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.
- c) Ausnahmen vom Stauraum nach Absatz 1.2 b) können bei sehr schwierigen Geländeverhältnissen (z. B. stark abfallendes Gelände) zugelassen werden, wenn als Ersatz unmittelbar daneben ein Stellplatz nachgewiesen wird und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.

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.
- b) Ausnahmen von der im Bebauungsplan zwingend festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen.

1.4 Gebäudehöhe

Die Traufhöhe beträgt bei eingeschößigen Gebäuden und einem Kniestock

von 25 cm 3,25 m

von 50 cm 3,50 m *← von 100 cm 4,50 m*

bei zweigeschößigen Gebäuden und einem Kniestock

von 25 cm 6,25 m

von 50 cm 6,50 m *← von 100 cm 8,0 m*

Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Wand-Dachschnitt.

1.5 Stellplätze und Garagen

a) Es sind so viele Stellplätze herzustellen, wie aufgrund der Landesbauordnung (LBauO) und anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind oder wie dort Kraftfahrzeuge gehalten werden, mind. jedoch zwei Stellplätze pro Wohneinheit (einschl. Besucherparkplatz).

b) Statt der Stellplätze nach Absatz 1.5 a) können Garagen hergestellt und dann auf die Anzahl der Stellplätze angerechnet werden, wenn ein Stauraum nach Absatz 1.2 b) hergestellt wird.

c) Stellplätze oder Garagen sind nur in dem nach Absatz 1.5 a) festgesetzten Umfang zulässig.

1.6 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Erdgeschoßhöhe darf max. 50 cm über dem derzeitigen (bestehenden) Gelände liegen.

1.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

Im Zuge des Straßenbaues kommen die Böschungen auf die Wohnbaugrundstücke zu liegen.

1.8 Grünordnerische Maßnahmen

Zu dem freien Feld und zu der Ortslage sind gemäß Planung private Pflanzungen vorzunehmen. Als zweireihige Pflanzung kommen zur Ausführung: Hainbuche, Pfaffenhütchen, Haselnuß und Hartriegel. Ferner sind pro Grundstück mindestens zwei hochstämmige Bäume als Traubeneiche, Buche oder Wildobst anzupflanzen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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 (z. B. bei außermittigem First) sind zugelassen, wenn die Dachneigung der den Straßen zugewandten Dachflächen den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.

2.2 Dachneigungen

- a) Ausnahmen von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen.
- b) Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen.

2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnräumen in Dachgeschoßen (z. B. Dachgauben) sind zugelassen, wenn sie sich der jeweiligen Hauptdachfläche wesentlich unterordnen und die Traufe nicht unterbrechen.

2.4 Kniestöcke

Kniestöcke dürfen bei Dachneigungen von 20° - 25° die Höhe von 25 cm, bei 26° - 40° die Höhe von ¹⁰⁰~~50~~ cm, gemessen von OK Rohdecke bis UK Fußpfette, nicht überschreiten.

2.5 Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche baulicher Anlagen

An den Außenwänden der baulichen Anlagen sind Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche in grellen (störenden) Farben untersagt.

2.6 Einfriedungen

Die Grundstücke können eingefriedet werden. Nur entlang den Verkehrsflächen dürfen feste Sockel bis zu einer Höhe von 40 cm errichtet werden. Die Verwendung von Maschendraht und ähnlich störendem Material entlang den Verkehrsflächen ist untersagt. Für die äußere Farbgestaltung der Einfriedungen gilt Ziffer 2.5 dieser Textfestsetzungen. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,20 m über OK Bürgersteig bzw. OK Gelände nicht überschreiten.

2.7 Stützmauern

Soweit Stützmauern entlang den Verkehrsflächen erforderlich sind, dürfen diese nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über OK Bürgersteig errichtet werden. Für die äußere Farbgestaltung der Stützmauer gilt Ziffer 2.5 dieser Textfestsetzungen.

2.8 Altlasten

Eine Überprüfung des Bebauungsplangebietes hat ergeben,
daß mit dem Vorliegen von Altlasten nicht zu rechnen ist.

Höheimöd, den 24.3.1992.....



Der Bürgermeister

Tengel

(S. Tengler)

Höheimöd

9.6.1992

Tengel
(S. Tengler)

geändert: im Dezember 1991
Wd/Kh

im März 1992
Rh/Kh