

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BBauG u. BauNVO):
 - 1.1 Bauliche Nutzung
 - 1.11 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO
 - 1.12 Ausnahmen (§ 1 Abs.4 BauNVO)

i.S.v. § 3 Abs.3 und § 4 Abs.3 BauNVO sind nach § 1 Abs.4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - 1.13 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO)
 - 1.14 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO u. § 2 Abs.4 LBO)

wie im Lageplan angegeben.
 - 1.2 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.1 Buchst.b BBauG)

Firstrichtung wie im Lageplan eingezeichnet.
 - 1.4 Nebenanlagen

i.S.v. § 14 Abs.1 BauNVO bzw. § 23 Abs.5 BauNVO sind, soweit Gebäude, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.
 - 1.5 Garagen

sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit Ga (§ 9 Abs.1 Nr.1 Buchst.e BBauG) bezeichneten Flächen zulässig (§ 23 Abs.5 BauNVO).
 - 1.6 Sichtflächen: (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG)

Die im Lageplan eingezeichneten Sichtflächen müssen von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und dergl. freigehalten werden.
 - 1.7 Böschungen an Verkehrsflächen: (§ 9 Abs.1 Nr.9 BBauG)

Die bei der Anlegung der Straßen, Wege usw. entstehenden Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Im Lageplan sind die Böschungen, soweit sie eine Breite von mehr als 1 m (Höhe 50 cm) erreichen, eingezeichnet. Das Neigungsverhältnis der Böschungen beträgt 1:2
2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 111 LBO)
 - 2.1 Gebäudehöhen (§ 111 (1) 1 LBO)

für eingeschossige Bebauung in Hanglage bergseits max. 3,50 m;
talseitig max. 5,70 m,
für 2-geschossige Bebauung max. 6,00 m,
für 3-geschossige Bebauung max. 8,50 m,
(gemessen von der bestehenden Geländeoberfläche bis zur Oberkante Dachrinne.)
 - 2.2 Dachform (§ 111 (1) 1 LBO)

Satteldach für ein- und zweigeschossige Bebauung. Dachneigung wie im Lageplan angegeben.
Flachdach für dreigeschossige Bebauung. Dachaufbauten sind nicht zugelassen.
 - 2.3 Äußere Gestaltung (§ 111 (1) 1 LBO)

Auffallende Farben sind zu vermeiden. Im Hanggelände Untergeschoß dunkel tönen.

Deckungen der Satteldächer mit Ziegel.
 - 2.4 Einfriedigungen (§ 111 (1) 4 LBO)

nicht mehr als 1 m hoch,
möglichst als Hecken.

3. Aufhebung vorhandener Festsetzungen

Die für das Bebauungsplangebiet "Nördlicher Ortsrand" bisher geltenden planungs - und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des am 29.11.1963 genehmigten Bebauungsplanes "Oberes Lehen I" sind mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Nördlicher Ortsrand" aufgehoben.