

*Bebauungsplan Zinsäcker / Hausacker - Erweiterung  
Bebauungs von der 1. Etage*

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 § 10 des Bundesbaugesetzes BBauG
- 1.2 § 111 der Landesbauordnung LBO
- 1.3 § 4 der Gemeindeordnung GO

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

- 2.1 Baugebiete  
Das Baugebiet wird zum "Allgemeinen Wohngebiet" (WA gem. § 4 BauNVO) erklärt.
- 2.2 Ausnahmen.  
Die in § 4 Abs. 3 Ziffer 1, 2, 3 und 4 BauNVO angeführten Ausnahmen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO allgemein zulässig.
- 2.3 Die Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO und § 2 Abs. 4 der LBO) wird entsprechend den Eintragungen im Plan als Höchstwert festgesetzt. Gebäude dürfen bergseitig nur mit einem Vollgeschoß sichtbar sein, das anrechenbare zweite Geschoß wird durch Ausbau des Untergeschosses gewonnen.
- 2.4 Die Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG und § 22 BauNVO) wird wie folgt festgesetzt:
  - 2.4.1 Im Großteil des Baugebietes die offene Bauweise.
  - 2.4.2 Im Bereich der Kleinwohnungen sind nur Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig.
  - 2.4.3 Für die Gemeinschaftsgaragen wird die besondere Bauweise festgesetzt weil die nach § 7 Abs. 3 zulässigen Höchstmaße überschritten werden.
- 2.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG).  
Die im Plan eingetragene Firstrichtung ist zwingend einzuhalten.
- 2.6 Nebenanlagen  
Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.
- 2.7 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1e BBauG)
  - 2.7.1 Garagen dürfen in einem Abstand von 5 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze (Stauraum) bis zur hinteren Baugrenze errichtet werden.
  - 2.7.2 ~~Garagen dürfen vor den Baulinien oder Baugrenzen angeordnet werden, soweit dies im Plan eingetragen ist.~~ *gemäß 2. Änderung 14.8.14*
  - 2.7.3 Stellplätze sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (mit Ausnahme der im Plan ausgewiesenen Sichtfelder) zulässig.

## Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Dachform  
Bei Einzelhäusern ~~entweder Sattel- oder Walmdach,~~  
und bei Hausgruppen nur Satteldach
- 3.1.1 Dachneigung für Einzelhäuser zwischen  $28^{\circ}$  und  $32^{\circ}$
- 3.1.2 Dachneigung für Hausgruppen einheitlich ~~28~~  $32^{\circ}$
- 3.1.3 Als Dachdeckung sind Ziegel, Betondachsteine oder dunkel getönte Asbestzementplatten zu verwenden.
- 3.1.4 Dachaufbauten sind nicht zulässig, Dachflächenfenster sind zulässig.
- 3.2 Die Höhe der Gebäude darf bergseits höchstens 3,70 m betragen (gemessen von Oberkante Untergeschoßdecke bis Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Sparren). Für die talseitige Höhe können bis zu 2,80 m hinzugerechnet werden.
- 3.3 Die Sockelhöhe der Gebäude wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzt.
- 3.4 Die Außenflächen der Gebäude müssen verputzt oder verblendet werden.
  - 3.4.1 Die Außenflächen sollen eine der Landschaft bzw. Umgebung angepaßte Farbe erhalten. Es sind nur gedeckte Farbtöne zulässig.
  - 3.4.2 Außenwandverkleidungen mit Asbestzementtafeln oder Aluminiumprofilen sind nicht zugelassen.
  - 3.4.3 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen muß die Gestaltung der Außenflächen aufeinander abgestimmt werden.
- 3.5 Gestaltung der Garagen als Einzelgebäude
  - 3.5.1 Geschößzahl I
  - 3.5.2 Höchste Höhe 2,50 m
  - 3.5.3 Dachform: Flachdach oder nach der Straßenseite verdeckt liegendes Pultdach.
  - 3.5.4 Dachneigung 0 bis  $10^{\circ}$
  - 3.5.5 Gemeinschaftsgaragen müssen einheitlich gestaltet werden.
- 3.6 Gestaltung der Einfriedigungen
  - 3.6.1 Straßenseitige Einfriedigungen dürfen nicht höher als 0,80 m bezogen auf Gehweghinterkante sein.

- 3.6.2 Seitliche und rückwärtige Einfriedigungen dürfen nicht höher als 1,50 m, die dazugehörigen Sockel nicht höher als 0,30 m sein.
- 3.6.3 Trennwände als Sichtschutz sind unmittelbar an die Hauswand anschließend an Terrassen u. Freisitzen bis zu einer Höhe v. 2,00 m u. einer Länge v. 3,00 m nur im rückwärtigen Bereich der Gebäude gestattet.
- 3.7 Die unbebauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke zwischen der Straße und den Gebäuden sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten; es sollen Rasenflächen mit bodenständischen Stauden- und Buschgruppen angelegt werden.
- 3.7.1 Unabhängig von den im Plan ausgewiesenen Pflanzungen ist auf jedem Grundstück ein hochstämmiger Baum (Spitzahorn, Winterlinde o.ä.) zu pflanzen.
- 3.7.2 Kraftfahrzeugstellplätze sollen unter Verwendung von Rasengittersteinen angelegt werden.
- 3.8 Versorgung mit elektrischer Energie
- 3.8.1 Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird in Erdkabel ausgeführt.
- 3.8.2 Vor Einbringen der Erdkabel in öffentlichen Straßen und Gehwegen sind folgende Maßnahmen zu treffen:
- 3.8.2.1 Straßen einschl. Gehwege vermessen und vermarken.
- 3.8.2.2 Wasser- und Abwasserrohrleitungen in Straßen und Gehwegen einbringen.
- 3.8.2.3 Niveau von Straßen und Gehwegen festlegen; Straßen sowie Gehwege in der vorgesehenen Höhe - ausgenommen Frost- und Oberflächenschichten - auffüllen;
- 3.8.3 Elektrische Versorgungseinrichtungen, wie z.B. Kabelverteilerschränke, die für die Stromversorgung notwendig werden, zur Zeit aber in der Zahl und dem Einbauort nicht festzulegen sind, dürfen auch zu einem späteren Zeitpunkt auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden.