

Textfestsetzungen

Bebauungsplan „Quobach I“

1. Art der baulichen Nutzung

In dem in der Planzeichnung festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiet (WA)“ sind die in § 4 Abs. 3 Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe), Ziffer 5 (Tankstellen) und Ziffer 6 (Ställe für Kleintierhaltungen als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen) der BauNVO vom 23.11.1968 (BGBl. I. S. 1238) aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig. Die in § 4 Abs. 3 Ziffer 6 aufgeführte Einschränkung gilt nicht für die noch landwirtschaftlichen Betriebe.

2. Stellung der baulichen Anlage

Die durch ein Symbol dargestellte Hauptgebäuerichtung (Firstrichtung) ist verbindlich.

3. Nebenanlagen und Einrichtungen

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind keine Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO zulässig.

4. Garagen

Garagen dürfen nur im überbaubaren Grundstücksbereich und im Bauwich errichtet werden. Garagen in Kellergeschossen sind nur dann zulässig, wenn ihre Rampenneigung nicht mehr als 15 % beträgt.

Der Abstand der Garagentore zur Straßenbegrenzungslinie muß mind. 5,00 m betragen.

Ohne Rücksicht auf evtl. bestehende Gebäude hat der Abstand vom Garagensor zum befestigten Fahrbahnrand, entlang der B 410 und der K 58 mind. 6,50 m zu betragen.

5. Unbebaute Flächen

Die von der Bebauung freigehaltenen Flächen sind gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BBauG, mit Ausnahme der Zufahrten und Zugänge gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Verwendung der Vorgartenbereiche als Nutzgärten sind unzulässig.

6. Höhenlage der Baukörper

Für die Höhenlage der Baukörper ist OK EGF (Oberkante Erdgeschoßfußboden) bestimmend. Die Höhe der OK EGF der Baukörper werden mit max. 0,50 m über Oberkante Straße festgesetzt. Die festgesetzten Höhen der Erdgeschoßfußböden entlang der Gartenstraße können überschritten werden, wenn dies durch die Höhenlage des Entwässerungssammlers erforderlich wird.

7. Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, einschließlich der Gestaltung von Stellplätzen, Garagenzufahrten und Einfriedungen (gem. Verordnung über Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen vom 4.2.1969 (GVBl. V. 26.2.1969 S. 78))

Die nachstehenden Festsetzungen über die äußere Gestaltung finden keine Anwendung, wenn und soweit die Festsetzungen in der Planzeichnung oder im Textteil dem entgegenstehen.

7.1 Dachformen und Dachneigungen

7.1.1 Für das gesamte Gebiet sind Sattel- oder Walmdächer zulässig.

7.1.2 Die Dachneigung darf 15 - 38 ° betragen, wobei bei ungleichschenkeligen Dächern der lange Schenkel maßgebend ist.

7.1.3 In den mit der Ordnungsziffer 1 festgesetzten Planbereichen sind Drempele bis 0,75 m und Dachaufbauten gestattet. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf auf jeder Seite nicht mehr als 2/3 der Firstlänge betragen, wobei ein Abstand von mind. 1,00 m von den Giebelseiten einzuhalten ist. Die Abdeckung der Dachaufbauten ist flach bis flachgeneigt vorzunehmen.

7.2 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung darf nicht in hellfarbigen und grellen Materialien ausgeführt werden und ist auf die angrenzenden Gebäude abzustimmen.

7.3 Einfriedungen

Entlang der Straßenbegrenzungslinie sind Einfriedungen nur als Hecken bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Auf seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig, wobei der massive Teil 0,50 m nicht überschreiten darf.

Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung und sichtbehindernder Bepflanzung, die höher als 0,70 m ist, freizuhalten.

7.4 Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen

Die baulichen Anlagen dürfen nicht in grellen oder stark leuchtenden Farben gestrichen, verputzt und verblendet werden.

7.5 Stellplätze

In Verbindung mit jedem Garagenstellplatz ist auf dem Grundstück ein zusätzlicher Stellplatz anzulegen.

Die Fläche der Stellplätze, die in einer Anlage zusammengefaßt werden, sind einheitlich zu gestalten und dürfen nicht durch Abspernungen, Zäune und Mauern und dergl. untereinander getrennt werden.

7.6 Garagen

Garagen in behelfsmäßiger Bauweise oder in einer von der üblichen Garagenbauweise abweichenden Form oder Art wie Wellblech-, Rund-, Zelt- oder Klappgarage sind unzulässig.

Doppelgaragen sind äußerlich einheitlich zu gestalten.

7.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig; jedoch nicht für Erzeugnisse fremder Hersteller. Eine Anbringung von Anlagen an oder auf Dächern, im Bereich der oberen Geschosse (ab 2. OG) und auf Hausgiebeln ist grundsätzlich ausgeschlossen.