

# Textfestsetzung

## „Hinter Loh“ Daleiden

### 1. Änderung

#### Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BBauG)

Als Art der baulichen Nutzung ist für den Bereich mit der Ordnungsziffer 1 „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO und für den Bereich mit der Ordnungsziffer 2 „Misch-Gebiet“ (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) sind die in § 4 (3) Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) der BauNVO aufgeführten Ausnahmen gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nach § 1 (5) BauNVO sind die im „Mischgebiet“ (MI) in § 6 (2) Ziffer 4 (sonstige Gewerbebetriebe), Ziffer 6 (Gartenbaubetriebe), Ziffer 7 (Tankstellen) der BauNVO aufgeführten Nutzungen nicht zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BBauG) Zahl der Vollgeschosse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Überschreitung der I-Geschossigkeit zulässig, wenn es sich dabei um ein Geschoss im Dachraum und durch die natürlichen Geländebeziehungen bedingt freistehendes Kellergeschoss als Vollgeschoss im Sinne des § 2 (4) LBauO handelt.

#### 3. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§9 (1) Ziff. 2 BBauG und § 22 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO). Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Die wesentlichen Gebäudeteile sind in der durch das  Symbol aufgezeigten Richtung zu erstellen.

#### 4. Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 9 (1) Ziff. 4 BBauG und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nach § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 5. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Ziff. 4 BBauG)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum (Stellplatz) von mindestens 5,00 m freizuhalten. Bei Zufahrten zur B 410 und zur K 146 muss ein Stauraum mindestens 6,50 m betragen.

#### 6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen- Sichtflächen (§ 9 (1) Ziff. 10 BBauG)

Im Bereich der dargestellten Sichtflächen sind Anpflanzungen und Sichtbehindernde Anlagen über 0,70 m Höhe nicht zulässig.

## 7. Höhenlage der Baukörper (§ 9 (2) BBauG)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf bei bergseitiger Erschließung nicht höher als 0,80 m über Straßenoberkante errichtet werden.

Bei talseitiger Erschließung darf der Erdgeschoßfußboden nicht mehr als 0,80 m über bergseitig angrenzendem, natürlichem Gelände hinausragen (bezogen auf die jeweils dem Gelände nächstgelegene Erdgeschossfußbodenoberkante).

## Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen ( § 123 (1) Ziff. 1 LBauO)

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind großflächige und blanke Metallelemente und grelle Farben zu vermeiden.

### 2. Dachgestaltung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Sattel- und Walmdächer und hieraus abgeleitete Formen zulässig. Flachdächer sind unzulässig.

Für Gebäude mit II Vollgeschossen (im aufgehenden Mauerwerk) wird die Dachneigung auf 10 ° - 30 ° festgesetzt. Hierbei sind Dachaufbauten und Drempel nicht zulässig.

Bei I-geschossigen Gebäuden (im aufgehenden Mauerwerk) wird eine Dachneigung von 10 ° - 40 ° gestattet.

Drempel (Kniestock) bis 0,75 m sind erlaubt. Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35 ° zulässig; dabei ist ein Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten.

Die Traufe ist durchzuziehen.

### 3. Einfriedungen und Gestaltung der unbebauten Flächen

Auf den vorderen Grundstücken (Straßenbegrenzungslinie) sind Einfriedungen bis 0,80 m zulässig. Hierbei sollen vorwiegend naturbelassene Holzzäune und winterharte Hecken verwandt werden. Die unbebauten Grundstücksflächen sind mit Bäumen, Sträuchern und Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.

## Grünordnerische Festsetzungen

### 1. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Ziff. 25 BBauG)

Innerhalb der im Bebauungsplan mit dem (o o o o) Symbol umgrenzten Flächen sind pro angefangene 15 lfdm. Grundstücksgrenze mindestens zu pflanzen: 2 Bäume und 3 Sträucher. Für diese Pflanzungen sind heimische Laubholzarten zu verwenden. Darüber hinausgehende Pflanzungen unterliegen keinen Bindungen oder Beschränkungen.