

## 2. Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen zum Änderungsplan V mit Erweiterung zum Bebauungsplan „Vor Detten“ werden wie folgt neu gefasst:

### **A) Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1.1 BauGB)**

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - a) Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind allgemein zugelassen.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1.1 BauGB)**

Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)

- Zahl der Vollgeschosse II
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschößflächenzahl 0,8

#### **3. Bauweise (§ 9 Abs. 1.2 BauGB)**

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.  
Zugelassen sind nur Einzel und Doppelhäuser.

#### **4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1.4 BauGB)**

Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für jede Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze oder 1 Garage nachzuweisen. Garagen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn vor dem Garagator ein Stauraum von 5 m vorhanden ist.

#### **5. Höhenstellung der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Bei ebenen oder bei den talseits der Erschließungsstraßen liegenden Grundstücksflächen, muss die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens baulicher Anlagen (OKFF.EG) mind. 20 cm und darf höchstens 1,20 m über der Oberkante (OK) des Gehweges bzw. der Erschließungsstraße liegen; gemessen in der Gebäudemitte.

Bei bergseits der Erschließungsstraßen liegenden Grundstücksflächen darf =KFF.EG der baulichen Anlagen höchstens 50 cm über dem bergseits angrenzenden natürlichen Gelände liegen.

Von diesen Festsetzungen sind Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO ausgenommen.

#### **6. Eingeschränkte Nutzung im Bereich des 20 kV-Erdkabels mit Schutzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Der Schutzstreifen ist von allen baulichen Anlagen freizuhalten. Stellplätze, feste Einzäunungen (Einfriedungen), Böschungen, Abgrabungen und Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern etc. sind nur mit Zustimmung des Versorgungsträgers zulässig.

## **B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 88 LBauO)**

### **1. Dachform**

Als Dachformen sind Sattel-, Pult-, Tonnen-, Walm- und Krüppelwalmdächer für die Hauptgebäude zulässig und Flachdächer für die Nebengebäude.

### **2. Dachgestaltung**

Außer weichen Bedachungen, wie z.B. Stroh, Riet usw. sind alle Arten von Dacheindeckungen zulässig. Stark reflektierende und spiegelnde Dacheindeckungen sind nicht zugelassen. Solardächer und Fotovoltaikanlagen sind zugelassen.

### **3. Dachneigungen**

Zugelassen sind Dachneigungen von 15° bis 50°. Die festgesetzten Dachneigungen sind für Garagen und Nebenanlagen nicht bindend.

### **4. Kniestöcke**

Kniestöcke sind zulässig bis zu einer Höhe von 0,75 m, gemessen von OK Rohdecke bis UK Fußpfette.

### **5. Dachaufbauten**

Dachaufbauten (Dachgauben und gegengeneigte Teildachflächen) sind zugelassen, wenn sie sich der jeweiligen Hauptdachfläche wesentlich unterordnen und die Traufe nicht unterbrechen.

### **6. Einfriedungen**

Die Grundstücke können eingefriedet werden. Nur entlang der Verkehrsflächen dürfen feste Sockel bis zu einer Höhe von 40 cm errichtet werden. Die Verwendung von Maschendraht und ähnlich störendem Material ist untersagt. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf 1,90 m über OK Bürgersteig bzw. OK Gelände nicht überschreiten.

### **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.

Altenglan, .....

Ortsbürgermeister