

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zu dem Bebauungsplan "Pörracker" in der Gemeinde Niederstaufenbach

RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) IN VERBINDUNG MIT DER LANDESBAUORDNUNG (LBauO) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach §§ 9 und 2 Baugesetzbuch -BauGB- i. V. mit der Baunutzungsverordnung -BauNVO-

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- a) Ausnahmen sind allgemein zugelassen.
- b) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind eingeschößig bis max. 40 m² Grundfläche zugelassen.

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a) Auf den Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen und den vorderen (straßenseitigen) Baugrenzen sind nur Einfriedungen, Müllboxen, die im Zusammenhang mit den Einfriedungen errichtet werden, Nebenanlagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge zugelassen, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.
- b) Bei sehr schwierigen Geländebedingungen (z. B. stark abfallendes Gelände) können Garagen mit ihren Torseiten auf den in Ziffer 1.2 a) angeführten Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn neben den Garagen Stellplätze in entsprechender Anzahl nachgewiesen werden und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.

1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a) Die im Bebauungsplan zwingend festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) gilt nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen.
- b) Ausnahmen von der im Bebauungsplan zwingend festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen.

1.4 Gebäudehöhe

Die Traufhöhe beträgt bei eingeschößigen Gebäuden und einem Kniestock von 25 cm 3,25 m, von 75 cm 3,50 m, bei zweigeschößigen Gebäuden (I + S) und einem Kniestock von 25 cm 6,25 m, von 75 cm 6,50 m. Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Wand-Dachschnitt.

1.5 Sichtdreieck

Das im Bebauungsplan eingetragene Sichtdreieck ist aus Gründen der Verkehrssicherheit bis auf Einfriedungen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Sichtbehindernde Bepflanzungen und Einfriedungen in diesem Bereich sind nur bis 0,80 m Höhe -gemessen von Fahrbahnoberkante L 367- zugelassen.

1.6 Bauverbotszone

Entlang der freien Strecke der L 367 dürfen in der Bauverbotszone keine Hochbauten und bauliche Anlagen (auch keine Garagen) errichtet werden.

Ver- und Entsorgungs- bzw. sonstige Leitungen dürfen nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Straßenbauamtes verlegt werden. Ebenso sind Bepflanzungen auf diesem Geländestreifen mit dem Straßenbauamt abzustimmen.

1.7 Aufschüttungen

Aufschüttungen an den natürlichen Geländeflächen sind bis maximal 1 m gestattet.

1.8 Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Vorgärten sind gärtnerisch mit heimischen Pflanzen anzulegen und zu unterhalten. Das gleiche gilt für die privaten Pflanzungen zur L 367, zu dem freien Feld und für die öffentlichen Grünflächen. Für die Baumpflanzungen gemäß Planung können zur Ausführung kommen:

Buche, Ahorn, Esche, Eiche, Kastanie, Birke und alle Obstbaumsorten. Es sollen nur standortgerechte Gehölze verwendet werden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Baugesetzbuch -BauGB- i. V. mit § 86 LBauO)

2.1 Dachformen

- a) Außer reinen Pultdächern und Schmetterlingsdächern (nur nach innen geneigten Dächern) sind alle Dachformen im Rahmen der im Plan eingetragenen Dachneigungen zugelassen. Ausnahmen von Dachneigungen siehe Ziffer 2.2 dieser Festsetzungen.
- b) Dachformen mit verschiedenen Dachneigungen (z. B. bei außermittigem First) sind zugelassen, wenn die Dachneigung der den Straßen zugewandten Dachflächen den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht.

2.2 Dachneigungen

- a) Ausnahmen von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen.
- b) Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen.

2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnräumen in Dachgeschoßen (z. B. Dachgauben) sind zugelassen, wenn sie sich der jeweiligen Hauptdachfläche wesentlich unterordnen und die Traufe nicht unterbrechen. Die Gaubenslänge darf höchstens 2/3 der Trauflänge betragen und sollte weitestgehend gegliedert werden.

2.4 Dacheindeckung

Die Dacheindeckungen dürfen nur mit ziegelrotem oder dunkelbraun getöntem Material erfolgen.

Zur Nutzung von Sonnenenergie können die Dächer entsprechend ausgebildet werden. Großflächige, hell glänzende oder in der Sonne reflektierende Materialien sind zu vermeiden.

2.5 Kniestöcke

Kniestücke dürfen bei Dachneigungen von 25 bis 30° die Höhe von 25 cm, von 31 bis 50° die Höhe von 75 cm, gemessen von OK Rohdecke bis UK Fußfette, nicht überschreiten.

2.6 Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche baulicher Anlagen

An den Außenwänden der baulichen Anlagen sind Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche in grellen (störenden) Farben untersagt.

2.7 Einfriedungen

Die Grundstücke können eingefriedet werden. Nur entlang den Verkehrsflächen dürfen feste Sockel bis zu einer Höhe von 40 cm errichtet werden. Die Verwendung von Maschendraht und ähnlich störendem Material entlang den Verkehrsflächen ist untersagt. Für die äußere Farbgestaltung der Einfriedungen gilt Ziffer 2.6 dieser Textfestsetzungen. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,20 m über OK Bürgersteig bzw. OK Gelände nicht überschreiten.

2.8 Stützmauern

Soweit Stützmauern entlang den Verkehrsflächen erforderlich sind,

dürfen diese nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über OK Bürgersteig errichtet werden. Für die äußere Farbgestaltung der Stützmauer gilt Ziffer 2.6 dieser Textfestsetzungen.

2.9 Straßenausbau

Die Erschließungsstraße wird ohne Bürgersteig ausgebaut. Der Fahrbahnelag ist in Verbundpflaster vorgesehen mit unterschiedlicher Farbgebung.



Niederristenbach, den 23.02.1994...

G. W. Müller

Ortsbürgermeister