

## Bebauungsplan " Schloßwiesen I "

## T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N zu dem Plan v. 12.12.79

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

1. Bauliche Nutzung  
(§ 9 Abs.1 BBauG)
  - 1.1 Art der baulichen Nutzung: WA - Allgemeines Wohngebiet  
§ 4 BauNVO
  - 1.2 Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschoße (VGZ) - Eintragung im  
Grundflächenzahl (GRZ) im  
Geschoßflächenzahl (GFZ) Planteil
2. Bauweise (§ 22 BauNVO) Offene Bauweise
3. Stellung der baulichen Anlagen  
-----  
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BBauG) Die als durchgezogene Pfeillinie festgelegte Hauptrichtung der Gebäude ist einzuhalten.
4. Nebenanlagen  
(§ 14 BauNVO) Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Müllsammelbehälter sind optisch abgeschlossen und zusammengefaßt unterzubringen.
5. Höhenlage der baulichen Anlagen  
-----  
(§ 9 Abs.2 BBauG) Die Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) werden von der Baugenehmigungsbehörde im Rahmen der baurechtlichen Genehmigung festgelegt.
6. Garagen und Stellplätze  
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BBauG) Garagen und Stellplätze sind nur erdgedeckt innerhalb der mit TGA bezeichneten Fläche herzustellen. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt von der Mörikestrasse.
7. Sichtflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr.10 BBauG) Die im Planteil eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher und Hecken dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

## 8. Bepflanzungen

(§ 9 Abs.1 Nr. 25 BBauG)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

Zur Verbesserung der städtebaulichen Situation sind die im Plan eingetragenen Bäume und Großgehölze in ihrer Zahl zwingend vorgeschrieben, der Standort kann jedoch an die Örtlichkeit angepasst werden. Nicht angewachsene Pflanzen müssen ersetzt werden.

## B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 110 Abs.1 LBO)

### 1. Dachgestaltung

#### 1.1 Dachform und Dachneigung

Vorgeschrieben sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 30°. Die Firsthöhe darf ein Maß von 3,60 m nicht überschreiten (Gemessen von OK-Decke über letztem Geschoß bis OK Sparren).

#### 1.2 Dachdeckung

Für die Dachdeckung ist dunkelengobiertes Ziegelmateriale zu verwenden.

#### 1.3 Dachraumausbau

Der Ausbau des Dachraumes ist im Rahmen des Gesetzes möglich.

#### 1.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten werden nicht zugelassen.

### 2. Äußere Gestaltung der Baukörper

Für die äussere Gestaltung der Baukörper sind ausschließlich natürliche Materialien wie Holz, Naturstein und Putzflächen zu verwenden.

Die Verwendung von grellen, weißen oder auffallend hellen Farben ist nicht gestattet.

Die Farbgebung der Baukörper muss zusammen mit den Materialien festgelegt werden.

3. Stellplätze Für die Festlegung der Stellplatzzahl sind die Richtzahlen in Ziffer 3 des Garagenerlasses des Innenministeriums maßgebend.
4. Geländeveränderungen Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Das alte und neue Gelände ist in den Baueingabeplänen in sämtlichen Schnitten und Ansichten deutlich ablesbar und auf Meereshöhe bezogen darzustellen.
5. Einfriedigungen Geschlossene Einfriedigungen wie Zäune, Mauern oder Formhecken sind nicht zugelassen. Freiwachsende Gehölze (nicht geschnittene Hecken) oder lockere Strauchgruppen sind möglich bzw. zugelassen. Die Höhe dieser freiwachsenden Randpflanzung darf 1,50 m nicht überschreiten.
- Nicht zugelassen sind Gehölze mit ausgesprochenem Heckencharakter wie Liguster, Hainbuche, Thuja.
6. Gehwegabgrenzung Entlang der Grenze zum öffentlichen Gehweg müssen Rabattplatten versetzt werden. Dieser Anschluss muss spätestens bis zum Ausbau der Gehwege hergestellt sein, auch dann, wenn das Grundstück noch nicht überbaut wird.
7. Heizung Die Verbrennung fester und flüssiger Brennstoffe ist im gesamten Plangebiet nicht zugelassen, ebenso ist die Verwendung von Solarzellen/zur Gewinnung von Heizenergie untersagt. <sup>auf jedem Geb.</sup>
8. Versorgungsleitungen Alle Versorgungsleitungen im Plangebiet sind zu verkabeln.
9. Rundfunk- und Fernsehantennen Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird/nur eine Gemeinschaftsantenne zugelassen. <sup>auf jedem Geb.</sup>