

# TEIL B: TEXT zum B 173 Teil Ost

		<u>BBAUG</u>	<u>BAUNVO</u>
1.	<u>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</u>		
1.1	BAULICHE NUTZUNG		
1.1.1	IN DEN GEBIETEN 1, 8 (ALLGEMEINE WOHNGEBIETE - WA -) WERDEN DIE AUSNAHMEN GEMÄSS § 4 (3) BAUNVO NR. 5 (= TANKSTELLEN) AUSGESCHLOSSEN.	9 (1) 1	1 (6) 1 4 (3)
1.1.2	IN DEN GEBIETEN 2, 4, 7, DÜRFEN WOHNGEBÄUDE MIT AUSNAHME DER REIHENENDHÄUSER NICHT MEHR ALS 2 WOHNUNGEN HABEN.	9 (1) 1	3 (4) 4 (4)
	STELLUNG DER GEBÄUDE		
1.1.3	DIE FIRSTRICHTUNG UNTERSUBORDNETER GEBÄUDETEILE DARF VON DER IM PLAN FESTGESETZTEN HAUPTFIRSTRICHTUNG ABWEICHEN.	9 (1) 2	
1.1.4	AUSNAHMEN		
1.1.4.1	FOR DIE GEBIETE 2, 4 u. 7 SIND ÜBERSCHREITUNGEN BEI DER IM PLAN FESTGESETZTEN GRZ UND GFZ UM MAX. 15 % FÜR EINZELGRUNDSTÜCKE FÜR MITTELHÄUSER ZULÄSSIG, WENN SICH DIE ÜBERSCHREITUNGEN DURCH TEILUNG EINER GRÖßEREN GRUNDSTÜCKSEINHEIT ERGEBEN, DIE ALS GANZES DEN FESTSETZUNGEN ENTSPRECHEND BEBAUT WURDE.		17 (10)
1.1.4.2	IN DEN GEBIETEN 2, 4 UND 7 IST EINE ÜBERSCHREITUNG DER GRZ UM MAX. 25% UND DER GFZ UM MAX. 15% AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIG, WENN SICH DIE ÜBERSCHREITUNG AUS DER ANRECHENBARKEIT VERGLASTER VORBAUTEN/WINTERGÄRTEN ERGIBT.		17 (10)
1.1.4.3	AUSNAHMSWEISE SIND ÜBERSCHREITUNGEN DER IM PLAN FESTGESETZTEN BAUGRENZEN BZW. BAULINIEN UM MAX. 3,00 M ZULÄSSIG, WENN DIE STADTEBAULICHEN ZIELE DADURCH NICHT BERÜHRT WERDEN.	31 (1)	23 (2), (3)

1.2	STELLPLATZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN		
1.2.1	GARAGEN, STELLPLATZE UND CARPORTS SIND IN DEN GEBIETEN 1,3,4, 5, 6, 8' NUR AUF DEN VORDEREN GRUNDSTOCKSTEILEN (BEGRENZT DURCH DIE HINTERE GEBÄUDEKANTE) UND ANSONSTEN AUF DEN IM PLAN GESONDERT AUSGEWIESENEN FLÄCHEN ZULÄSSIG.	9 (1) 4	
1.2.2	GARAGEN, STELLPLATZE UND CARPORTS BEI EINFAMILIENHÄUSERN SIND EBENERDIG BZW. + 10 CM ZUR OBERKANTE DER ANGRENZENDEN VERKEHRSFLÄCHE AN DER ZUFAHRTSSEITE ANZUORDNEN.	9 (2)	
1.2.3	DIE GRUNDFLÄCHE VON CARPORTS UND GARAGEN WIRD AUF DIE ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE NICHT ANGERECHNET.	9 (1) 4	21 A (3) 2
1.2.4	AUSSERHALB DER OBERBAUBAREN FLÄCHEN SIND UNTERGEORDNETE NEBENANLAGEN NUR BIS ZU EINER GRÖSSE VON 20 CBM, GEWÄCHSHÄUSER BIS 30 CBM ZULÄSSIG.		14 (1)
1.3	GRÜN- UND FREIFLÄCHEN		
1.3.0	FÜR HECKEN SIND GEHÖLZE DER EICHEN-BIRKENWALDGESELLSCHAFT ZU VERWENDEN. KONIFEREN SIND ZUR BILDUNG VON HECKEN NICHT ZULÄSSIG.	9 (1) 25 b	
1.3.1	IN SICHTDREIECKEN DARF DIE BEPFLANZUNG DIE HÖHE VON 0,7 M NICHT ÜBERSCHREITEN. DIE VERWENDUNG VON HOCHSTÄMMIGEN BÄUMEN (KRONENANSATZHÖHE 3,00 M) IN SICHTDREIECKEN IST ZULÄSSIG.	9 (1) 25 b	
1.3.2	DIE BEPFLANZUNG DER AN DIE ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN ANGRENZENDEN PRIVATEN FLÄCHEN MUSS MIT STANDORTGERECHTEN GEHÖLZEN ERFOLGEN UND HAT SICH AN DER BEPFLANZUNG DER ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN ZU ORIENTIEREN.	9 (1) 25 b	
1.3.3	VORHANDENE BÄUME UND STRÄUCHER SIND SINNGEMÄSS WIE IN DIN 18920 ZU SCHÜTZEN UND ZU PFLEGEN. DIE GELÄNDEHÖHEN IM BEREICH DES KRONENRAUMES SIND ZU ERHALTEN.	9 (1) 25 b	
1.3.4	DIE FLACHDÄCHER VON ÜBERDÄCHTEN STELLPLÄTZEN SIND ZU BEPFLANZEN. DIE BEPFLANZUNG IST ZU ERHALTEN.	9 (1) 25 b	
1.3.5	FÜR ANZULEGENDE PFLASTERFLÄCHEN IST EIN BETONUNTERBAU NICHT ZULÄSSIG.	9 (1) 20	

- 1.3.6 PRIVATE GRUNDSTÜCKS- UND GARAGENZUFahrTEN UND HAUSZUWEGUNGEN SIND WASSER-DURCHLÄSSIG AUSZUBILDEN. BITUMINÖS GEBUNDENE DECKEN SOWIE BETONUNTERBAU SIND NICHT ZULÄSSIG. 9 (1) 20
- 1.3.7 SONSTIGE PRIVATE WEGEFLÄCHEN SIND MIT WASSERGEBOUNDENEN DECKEN ZU VERSEHEN. PFLASTER UND BITUMENBELAG SIND NICHT ZULÄSSIG. 9 (1) 20
- 1.3.8 IM BEREICH WASSERGEBOUNDENER DECKEN SIND BAUMSCHEIBEN VOR FAHRZEUGEN ZU SCHÜTZEN. 9 (1) 20
- 1.3.9 DIE DURCHLÄSSIGKEIT DES GEWACHSENEN BODENS IST NACH BAUBEDINGTER VERDICHTUNG WIEDER HERZUSTELLEN. 9 (1) 20

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (4) BBAUG IN VERBINDUNG MIT § 82 LBO

- 2.1 AUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
  - 2.1.1 IN DEM B-PLAN-GEBIET IST DIE ERRICHTUNG VON FLACHDÄCHERN UNZULÄSSIG, AUSGENOMMEN BEI CARPORTS UND UNTERGEORDNETEN NEBENANLAGEN.
  - 2.1.2 DIE HAUPTDACHFLÄCHEN EINES GEBÄUDES MÜSSEN DIE GLEICHE DACHNEIGUNG HABEN.
  - 2.1.3 STIRNSEITEN VON HAUSZEILEN BZW. VON VORSPRÜNGEN MÜSSEN WIE FASSADEN GESTALTET WERDEN (ANPASSUNG DES MASSTABS, GLIEDERUNG MIT FENSTERN, ABSTAFFELUNGEN, ANBAUTEN).
  - 2.1.4 IN DEN FASSADENFLÄCHEN SIND HAUSGRUPPEN ODER REIHENHÄUSER HAUSWEISE ZU GLIEDERN.
  - 2.1.5 REIHENHAUSZEILEN UND HAUSGRUPPEN SIND EINHEITLICH ZU GESTALTEN.
  - 2.1.6 ALS MATERIAL FÜR DIE FASSADENVERKLEIDUNG SOWIE FÜR EINFRIEDUNGSMÄUERN SIND ROTER ZIEGEL, WEISSER PUTZ, GLAS UND HOLZ ZULÄSSIG.
  - 2.1.7 AUSGESCHLOSSEN FÜR DIE FASSADENGESTALTUNG SIND GELBE KLINKER, GROSSTAFELN AUS BETON, KUNSTSTOFFASSADEN SOWIE ALLE IMITIERENDEN BAUSTOFFE.
  - 2.1.8 ALS MATERIAL FÜR DIE DACHEINDECKUNG IST ROTER ZIEGEL ZU VERWENDEN. ZULÄSSIG SIND AUCH BEPFLANZTE DÄCHER UND SONNENKOLLEKTOREN.

- 2.2 GARAGEN UND NEBENANLAGEN
- 2.2.1 GARAGEN ODER CARPORTANLAGEN SIND IM GLEICHEN MATERIAL WIE DIE DAZUGEHÖRIGEN GEBÄUDE ODER DEREN EINFRIEDUNGEN SOWIE AUCH IN HOLZ HERZUSTELLEN.
- 2.2.2 NEBENANLAGEN SIND WIE GARAGEN ODER CARPORTS ZU BEHANDELN. BEI GEWACHSHAUSERN IST STAHL, HOLZ UND GLAS ZULÄSSIG.
- 2.2.3 TRAFOSTATIONEN SIND NICHT STÖREND IN DIE BEBAUUNG ZU INTEGRIEREN.
- 2.3 SOCKEL UND WANDHÖHEN
- 2.3.1 DIE SOCKELHÖHE DARF 0,3 M (OKF) BEZOGEN AUF DIE ANGRENZENDEN VERKEHRSFLÄCHEN AN DER HAUSEINGANGSSEITE NICHT ÜBERSCHREITEN. AUSNAHMEN BEI GEBÄUDEN MIT VERSETZTEN EBENEN SIND IM EINVERNEHMEN MIT DER GEMEINDE ZULÄSSIG.
- 2.3.2 ZULÄSSIG UNTERGEORDNETE NEBENANLAGEN, DIE AN DER GRUNDSTÜCKSGRENZE ERRICHTET WERDEN, DÜRFEN AN DER GRENZE EINE MAX. WANDHÖHE VON 2,00 M HABEN.
- 2.4 EINFRIEDUNGEN
- 2.4.1 ALS EINFRIEDUNGEN SIND MAUERN, HOLZWÄNDE UND HECKEN SOWIE BERANKTE DRAHT-ZÄUNE ZULÄSSIG.
- 2.4.2 ZUSÄTZLICH DÜRFEN BEI HAUSGRUPPEN ODER REIHENHÄUSERN DIE TERRASSENBEREICHE DURCH EINE SEITLICHE EINFRIEDUNG VON MAX. 4,00 M LÄNGE UND MAX. 2,00 M HÖHE DURCH WÄNDE AUS HOLZ ODER MAUERWERK ENTSPRECHEND DEM MATERIAL DES GEBÄUDES VONEINANDER GETRENNT WERDEN. ZÄUNE MIT RANK-, SCHLING- UND KLETTERPFLANZEN SIND EBENFALLS ZULÄSSIG.
- 2.4.3 WIRD EINE SEITLICHE EINFRIEDUNG AUS MAUERWERK ENTSPRECHEND DEM MATERIAL DES GEBÄUDES AN DER GRENZE ZU STELLPLÄTZEN ERRICHTET, SO IST DER STELLPLATZ 30 CM VON DER GRENZE ABZURÜCKEN. DIE SEITLICHE EINFRIEDUNG IST MIT RANK-, SCHLING- ODER KLETTERPFLANZEN ZU BEGRÜNEN.
- 2.4.4 ABFALLBEHÄLTER SIND IN MÜLLBOXEN GERUCHSFREI UNTERZUBRINGEN UND IN DIE EINFRIEDUNG ZU INTEGRIEREN. FREISTEHENDE MÜLLTONNEN AUSSERHALB VON GEBÄUDEN DÜRFEN NUR IN SCHRÄNKEN AUS BETON, HOLZ ODER MAUERWERK UNTERGEBRACHT WERDEN. DIESE SIND MIT GEEIGNETER PFLANZUNG (FREIWACHSENDE BZW. GESCHNITTENE HECKEN ODER IMMERGRÜNE LAUBGEHÖLZE) IN DEM VORGARTEN ZU INTEGRIEREN.

2.4.5 IM VORGARTENBEREICH SIND EINFRIEDUNGEN DER GRUNDSTÜCKE BIS MAX. 1,00 M HÖHE,  
BEI HECKEN BIS MAX. 1,40 M HÖHE ZULÄSSIG. IM GEBIETEN 2 SIND AN DER  
SÜDLICHEN GRENZE HECKEN BIS MAX.1,80M HÖHE ZULÄSSIG

2.4.6 DIE FESTGESETZTE HECKE IM GEBIET 7 MUSS EINE MINDESTHÖHE VON 120M HABEN.

2.5 WERBEANLAGEN

2.5.1 WERBUNG IST BIS AUF UNBELEUCHTETE HINWEISSCHILDER AM ORT DER LEISTUNG  
VON BIS ZU 0,5 QM GRÖSSE UNZULÄSSIG.

AUSNAHMEN

2.5.2 SOFERN STÄDTEBAULICHE UND ORTSGESTALTERISCHE BELANGE NICHT BEEINTRÄCHTIGT  
WERDEN, KÖNNEN VON PUNKT 2.5.1 IM EINZELFALL AUSNAHMEN ZUGELASSEN WERDEN.