

Schriftliche Festsetzungen (Textteil)

zum Bebauungsplan "HAUSGÄRTEN" der Stadt Kilsheim
auf Gemarkung Steinfurt.

a.) Planungsrechtliche Festsetzungen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom
08. Dezember 1986 (BGBI. I S. 2253) und
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der
Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBI. S. 132).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes
festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Ziff.1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)
 - 1.1 Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO
 - Tankstellen gem. § 5 Abs.2 Ziff.9 BauNVO sind unzulässig
 - ebenso Ausnahmen gem. § 5 Abs.3 BauNVO
 - 1.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO sind nur in der überbaubaren Fläche zulässig

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Ziff.1 BauGB und §§ 16, - 21a BauNVO)
 - 2.1 siehe Einschrieb im Plan
 - 2.2 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 16 Abs.2 u.3 und § 18 Abs.1 BauNVO)
Die festgesetzten Werte sind Höchstgrenzen.
 - 2.2.1 Die Traufhöhen werden wie folgt festgesetzt:
 - Wohnhäuser : TH1 = 6.00 m
 - Landwirtschaftliche Gebäude: TH2 = 4.00 m
 - Garagen u. Nebenanlagen : TH3 = 3.00 m
 - 2.2.2 Die Traufhöhe wird gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
 - 2.2.3 Die Traufhöhe ist auf mind. 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten.
 - 2.3 Zahl der Vollgeschosse
(§ 16 Abs.3 Ziff.2 u. § 20 Abs.1 BauNVO)
 - 2.3.1 siehe Einschrieb im Plan.
 - 2.3.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.

3. Bauweise
(§ 9 Abs.1 Ziff.2 BauGB u. § 22 BauNVO)

- 3.1 siehe Einschrieb im Plan.
3.2 Gem. § 22 Abs.2 BauNVO wird die offene Bauweise festgesetzt.

4. Stellung der baulichen Anlage
(§ 9 Abs.1 Ziff.2 BauGB)

siehe Einschrieb im Plan.

5. Höhenlage des Gebäudes
(§ 9 Abs.1 u. § 9 Abs.2 BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EGFH) der Gebäude wird nach Herstellung der Verkehrsflächen durch die Baurechtsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgesetzt. Den Bauvorlagen ist ein amtlicher Geländeschnitt beizufügen.

6. Flächen für Garagen mit ihren Einfahrten
(§ 9 Abs.1 Ziff.4 BauGB u. § 12 u. § 21a BauNVO)

- 6.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
6.2 Die Garagen sind wahlweise links oder rechts des Hauptgebäudes anzuordnen.
Sie dürfen jedoch nur auf einer Seite angeordnet werden.
6.3 Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5.00 m einzuhalten.

7. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Ziff.11 BauGB)

- 7.1 Entsprechend den Einzeichnungen im Plan.
7.2 Von der im Plan dargestellten Gliederung kann beim Ausbau geringfügig abgewichen werden.

8. Höhenlage der Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Ziff.11 BauGB u. § 9 Abs.2 BauGB)

Die Höhenlage der Verkehrsflächen wird in besonderen Erschließungsplänen festgesetzt.

9. Sichtflächen
(§ 9 Abs.1 Ziff.10 BauGB)

Die im Plan festgelegten Sichtdreiecke dürfen baulich baulich nicht genutzt werden. Anpflanzungen dürfen die Höhe von 0.80 m nicht überschreiten.

10. Pflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs.1 Ziff.25 BauGB)

Die bestehenden Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Es dürfen nur die Bäume und Sträucher entfernt werden, die einem Neubau unmittelbar im Wege stehen.

Entlang der West- und Südgrenze des Bebauungsplanes sind einheimische Sträucher und Laubbäume zu pflanzen. Empfohlen werden in erster Linie Obstbäume. Diese sind in einem Abstand von 5 m zu pflanzen. Nadelgehölze sind nicht zulässig.

B.) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Landesbauordnung von Baden - Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.November 1983 (GBl. S.770) mit Änderung vom 01.04.1985.

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 73 Abs.1 Ziff.1 LBO)

- 1.1 Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig.
- 1.2 Die äußere Farbgebung muß in gedeckten, der näheren Umgebung angepaßten Farbtönen wie Sand-, Erd- oder Ockerfarbtönen erfolgen.
- 1.2 Zur Verkleidung bzw. Verschalung der Gebäude dürfen keine Zementfaserplatten, Profilbleche oder ähnliche Materialien verwendet werden.
Es ist nur Holz zugelassen.
- 1.3 Die Verwendung von Glasbausteinen, Klar- und Plexigläseindeckungen ist nicht gestattet.
- 1.3 Als Balkon- bzw. Terrassenbrüstung dürfen nur senkrechtstehende Holzbretter verwendet werden.
Die Verwendung von Kunststoffmaterialien ist unzulässig.
- 1.4 Nebenanlagen sind nur in Holz -
(zimmermannsmäßiger Konstruktion) und Massivbauweise zugelassen.

2. Dachform und Dachneigung
(§ 73 Abs.1 Ziff.1 LBO)

- 2.1 Wohnhäuser und Garagen sind nur mit Sattel- oder Walmdach zulässig.
- 2.2 Landwirtschaftliche Gebäude und Nebenanlagen dürfen nur mit Satteldach errichtet werden.
- 2.2 Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:
- Wohnhäuser : 30° - 50°
 - Landwirtschaftliche Gebäude : 25° - 50°
 - Garagen u. Nebengebäude : 25° - 50°

3. Dachgestaltung
(§ 73 Abs.1 Ziff.1 LBO)

- 3.1 Zur Dachgestaltung dürfen nur naturrote und rot- bis dunkelbraune Dachdeckungsmaterialien verwendet werden.
- 3.2 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 3.3 Als Dachaufbauten sind nur Schlepp- und Giebelgauben zugelassen.
- 3.4 Die Breite der Dachaufbauten darf zusammen maximal 1/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.
- 3.5 Die Dachaufbauten müssen zum Ortgang einen Abstand von mind. 2.00 m einhalten.
Die Höhe der Dachaufbauten darf 1.20 m nicht überschreiten (bei Giebelgauben an der Traufe gemessen) und ist so zu begrenzen, daß die Aufbauten bei Giebelgauben mind. 0.50 m und bei Schleppgauben mind. 1.00 m unterhalb des Hauptfirstes enden.
- 3.6 Die Dachneigung der Dachaufbauten muß bei:
- Schleppgauben: mind. 7°
 - Giebelgauben : mind. 25°
- betragen.
- 3.7 Der gleichzeitige Errichtung von Dachaufbauten und Dachflächenfenstern ist nicht gestattet.
- 3.8 Pro Dachfläche sind nur 2 Dachflächenfenster zulässig. Die Größe der Dachflächen darf 1.50/1.00 m nicht überschreiten.
- 3.9 Der Dachvorsprung darf maximal 0.50 m betragen.
- 3.10 Im Bereich des Ortganges darf der Dachvorsprung maximal 0.40 m aufweisen.
- 3.11 Wohnhäuser dürfen nur mit Dachziegeln gedeckt werden.

4. Antennen
(§ 73 Abs.1 Ziff.3 LBO)

- 4.1 Ist der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich, sind Außenantennen unzulässig.
Ist kein Anschluß möglich, dürfen pro Gebäude nur eine konventionelle sowie eine Satellitenantenne errichtet werden.
- 4.2 Der Durchmesser der Satellitenempfangsantenne darf 80 cm nicht überschreiten.

4.3 Bei rechteckigen Empfangsanlagen darf die längste Seite maximal 80 cm aufweisen.

5. Gestaltung der unbebauten Fläche der bebauten Grundstücke
(§ 73 Abs.1 Ziff.5 LBO)

- 5.1 Die nichtüberbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätzen, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 5.2 Garagenvorplätze, Stellplätze und andere zu befestigende Flächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien z.B. Rasengittersteine oder Rasenpflaster zu versehen.

6. Einfriedigungen
(§ 73 Abs.1 Ziff.5 LBO)

- 6.1 Einfriedigungen dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche eine Gesamthöhe von 0.80 m nicht überschreiten.
- 6.2 Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen nur als Holzzaun in Form eines Staketenzaunes ausgeführt werden.
- 6.3 Jäger- bzw. Scherenzäune sind unzulässig.

7. Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 73 Abs.2 Ziff.1 LBO)

- 7.1 Aufschüttungen und Abgrabungen über 50 cm sind genehmigungspflichtig.
- 7.2 Aufschüttungen dürfen die Höhe von 1.20 m nicht überschreiten.

8. Ordnungswidrigkeiten
(§ 74 Abs.2 Ziff.2 LBO)

Ordnungswidrig nach § 74 Abs.2 Ziff.2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 73 LBO zuwiderhandelt.