

Textliche Festsetzungen

für den Bebauungsplan " M U h l s t ä d t l e "

in der Stadt/Gemeinde I m m e n d i n g e n

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

1.1.4 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO):

Baugebiet:

Das Gebiet wird zum " Reinen Wohngebiet " (WR) bestimmt.

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO): Z GRZ GFZ BM

Es werden vorgeschrieben:

Gebäude mit 3 Vollgeschossen im Baustreifen zwischen der Bachzimmererstraße, der Uhlandstraße und der Grenze der Nutzungsänderung im Osten u. Süden des Baustreifens, sowie die beiden Bau-blocksunmittelbar nördlich der Uhlandstraße bis zur Grenze der Nutzungsänderung sowie sämtliche Gebäude beiderseits der Johann-Peter-Hebelstraße bis zur Grenze der Nutzungsänderung im Süden und im Norden.

III 0,4 (1,0)

Gebäude mit 2 Vollgeschossen zwischen der Königsbergerstraße, der Bachzimmererstraße, der Grenze der Nutzungsänderung und der Uhlandstraße sowie Gebäude beiderseits der verlängerten Johann-Peter-Hebelstraße nördlich der Einmündung der Scheffelstraße.

II 0,4 (0,8)

Im Baustreifen unmittelbar südlich der Scheffelstraße zwischen dem Kinderspielplatz und dem Fußweg von der Uhlandstraße zur Scheffelstraße dürfen Gebäude mit höchstens 3 Vollgeschossen erstellt werden mit der Maßgabe, daß das Untergeschoß als anrechenbares Vollgeschoß zulässig ist.

III = II+U 0,4 (1,0)

Auf sämtlichen restlichen Grundstücken des Bebauungsplanes dürfen Gebäude mit höchstens 2 Vollgeschossen errichtet werden mit der Maßgabe, daß das Untergeschoß als anrechenbares Vollgeschosses zulässig ist.

II = I+U 0,4 (0,5)

1.1.2 Ausnahmen: (§ 17 Abs.(5) BauNVO)

1.1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 17 Abs.4 und § 18 BauNVO, § 2 LBO):
Entsprechend den Einschrieben im Plan.

+ 1.1.4 Bauweise (§ 9 Abs.(1) BBauG. und § 22 BauNVO):
Offene Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO.

1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.(1) Nr.1b BBauG.):
Soweit im Plan Firstrichtungen eingetragen sind, müssen diese zwingend eingehalten werden.

1.4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO.):
Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs.(1) BauNVO. nur innerhalb der überbauren Grundstücksflächen.
Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. (2) BauNVO. sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme zulässig.

1.5 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 1e BBauG):
Garagen können sowohl im Gebäude, als auch am Gebäude freistehend ~~errichtet werden~~ angebaut oder im Grundstück freistehend errichtet werden.
~~Soweit im Bebauungsplan besondere Plätze für die Er-~~
~~stellung der Garagen ausgewiesen sind, müssen sie an~~
~~dieser Stelle errichtet werden.~~

1.6 Weitere Festsetzungen im Rahmen des § 9 Abs.(1) BBauG.:

Es werden bestimmt:

Kinderspielplätze:

Im Baustreifen unmittelbar südlich der Umlandstraße und bei der Einmündung der Scheffelstraße in die Johann-Peter-Hebelstraße.

Öffentliche Grünanlagen:

Im Bereich der Einmündung der Johann-Peter-Hebelstraße in die Umlandstraße öffentliche Grünanlage verbunden mit öffentlichen KFZ-Stellplätzen und um Bereich der Einmündung der Mörikestraße in die Scheffelstraße öffentliche Grünanlage zugleich als Festlegung für den Standort einer Trafostation.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 111 LBO):

2.1 Dachform (§ 43 LBO):

<u>Hauptgebäude:</u>	Satteldächer	
X <u>Dachneigungen:</u>	3-geschossige Gebäude soweit Geschoßzahl zwingend	15 - 20°
	3-geschossige Gebäude als Höchstwert	20 - 30°
	2-geschossige Gebäude soweit Geschoßzahl zwingend	20 - 30°
	2-geschossige Gebäude als Höchstwert	25 - 35°
<u>Garagen:</u>	Soweit freistehend, Flachdach. Bei angebauten Garagen ebenfalls Flachdach; falls jedoch das Dach des Hauptgebäudes über die Garage abgeschleppt werden kann, ist auch diese Ausführung zulässig.	

2.2 Gebäudehöhen (§ 15 LBO):

Sockelgeschosse:

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der einzelnen Gebäude darf bergseitig nicht mehr als 0,45 m über dem gewachsenen Gelände bzw. über der fertigen Straßenhöhe liegen.

Kniestöcke:

Kniestöcke sind zulässig bei $\frac{II}{I} = \frac{I}{II} + U$ 1-geschossigen Gebäuden max. 0,65 m,
bei 2-geschossigen Gebäuden max. 0,50 m,
max. 0,30 m.

2.3 Äußere Gestaltung (§ 16 LBO):

Die Dachdeckung der Gebäude darf nur mit engobiertem Material erfolgen.

Soweit das Untergeschoß als anrechenbares Vollgeschoß ausgebaut wird, ist das Erdgeschoß mind. 5 cm über das Untergeschoß vorzusetzen. Auf diese Forderung kann nur verzichtet werden, wenn statt dessen ein durchgehender Balkon auf die ganze Gebäudelänge hergestellt wird.

Der zurückgesetzte Teil des Untergeschosses muß einen dunklen oder getönten Anstrich und der überkragende Teil einen hellen Anstrich erhalten.

2.4 Weitere Gestaltungsvorschriften im Rahmen des § 16 LBO :

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

2.5 Einfriedigung und Umgebungsgestaltung:

2.51 Einfriedigungen:

- a) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge nach Maßgabe der Baupolizeibehörde einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:

Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern,

o d e r

einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung,

o d e r

quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung.

Die Gesamthöhe der Einfriedigung soll das Maß von 1.20 m nicht überschreiten.

- b) Zur L.II.O.Nr.18 sind weder Ausfahrten noch Ausgänge gestattet.
- c) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

2.52 Grundstücksgestaltung und Vorgärten:

- a) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- b) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude - nach Möglichkeit - als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind bodenbeständige Gehölze zu verwenden.
- c) ^(felt) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.
- d) Die im Bebauungsplan als Vorbehaltsfläche (V) bezeichneten Sichtfelder müssen von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benutzung freigehalten werden.

3. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs.(4) BBauG.):

Entfällt.