

BEGRÜNDUNG, ERLÄUTERUNG UND
ANBAUVORSCHRIFTEN

zum

Bebauungsplan Rohwiesen in Immenhausen

1. Begründung und Erläuterung

Das Planungsgebiet liegt im Osten des Ortsteiles Immenhausen im Anschluß an die bestehende Altbebauung. Im Bereich dieses Bebauungsplanes stehen bereits etliche Gebäude, die nach nicht zur Genehmigung gelangten Bebauungsplan-Entwürfen aus den Jahren 1963, 1966, 1967 und 1970 bzw. nach alten Baulinien aus dem Jahre 1895 errichtet wurden.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde die planungs- und baurechtliche Fixierung nach heutigem Recht in diesem Gebiet festzulegen. Grundlegende Änderungen gegenüber den oben erwähnten Vorplanungen wurden im vorliegenden Plan nicht vorgenommen.

Die Fahrerschließung sowie die Ver- und Entsorgung sind durch bereits vorhandene Anlagen sichergestellt, so daß auf diesem Sektor eine unmittelbare finanzielle Belastung auf die Gemeinde nicht zukommt. Die Zuschnitte der jetzt vorhandenen Grundstücke können, außer bei evtl. Angleichungen an den Straßenseiten beibehalten werden. Die Verkehrsflächen insgesamt wurden gegenüber den Vorplanungen reduziert.

Es besteht Übereinstimmung mit den Ausweisungen im Flächennutzungsplan.

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 2,9 ha.

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

2.1 Bauliche Nutzung

2.11 Art der baulichen Nutzung

MI (Mischgebiet gem. § 6 BauNVO)

MD (Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO)

WA (allgem. Wohngebiet gem. § 4 BauNVO)

Im Mischgebiet (MI) und allgem. Wohngebiet (WA) ist die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), z.B. Gewächshäuser, Unterkünfte für Kleintierhaltungen... bis zu einer Baumasse von 15 m³ allgem. zulässig. Sie dürfen jedoch, mit Ausnahme von Müllboxen nicht in den Vorgartenflächen errichtet werden.

2.12 Maß der baul. Nutzung

höchstens:

wie im Plan eingezeichnet und begrenzt durch die Baugrenzen.

2.13 Zahl der Vollgeschosse
(§ 18 BauNVO und § 2 Abs. 4 LBO)

entsprechend den Einschrieben im Plan.

2.2 Bauweise (§ 22 BauNVO)

2.3 Stellung der Gebäude lässig.

o : offene

Doppel- u. Reihenhäuser sind nicht zu Firstrichtung wie im Plan eingezeichnet.

2.4 Sichtdreieck

In Sichtfeldern dürfen Anpflanzungen und Einfriedigungen eine Höhe von 0,70 m nicht übersteigen.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 111 LBO)

3.1 Hauptgebäude

3.11 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens wird von der Baurechtsbehörde festgelegt.

3.12 Dachform

zugelassen sind entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone Satteldächer.

Die Dachhaut, als senkrechte Verkleidung, darf höchstens bis Oberkante der Erdgeschoßfenster herabgezogen werden.

3.13 Dachneigung

Die Dachneigungen sind in den Nutzungsschablonen eingetragen.

3.14 Gebäudehöhe

bei 1-geschossigen Gebäuden max. 3,80 m von Oberkante EG-Fußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (einschließlich Kniestock).

Bei 2-geschossigen Gebäuden max. 6,50 m bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, gerechnet von OK EG-Fußboden.

Die vorgenannten max. Gebäudehöhen sind bei Dachrücksprüngen auf mind. 40 % der jeweiligen Traufseite einzuhalten.

3.15 Dacheindeckung

Nicht zulässig sind Wellasbestzementplatten und Metalleindeckungen.

3.16 Dachaufbauten und Einschnitte

sind unter folgenden Bedingungen zulässig:

1. Auf Satteldächern dürfen Dachgaupen und Einschnitte insgesamt nicht länger als die halbe Dachlänge sein. Dabei dürfen sie nicht näher als 1,20 m an Giebelwände herangeführt werden.
2. Auf Walmdächern dürfen Dachgaupen und Einschnitte insgesamt nicht länger als ein Drittel der an der Traufe gemessenen Dachlänge sein.
3. Dachgaupen dürfen - gemessen von der Dachfläche des Hauptdaches bis zur Traufe der Dachaufbauten - nicht höher als 1,20 m sein.
4. Der Abstand der Dachgaupen und Einschnitte muß von der traufseitigen Gebäudewand mindestens 0,80 m betragen. Vor dem Dachaufbau muß das Dach bis zur Traufe durchlaufen.
5. Umwehrungen der Dacheinschnitte dürfen nicht über die Dachfläche hinausragen.
6. Dachgaupen mit gegenläufiger Dachneigung zum Hauptdach sind nicht zulässig.
7. Der Ansatz der Dachgaupen oder Einschnitte darf erst nach einem Drittel der Sparrenlänge, gemessen ab dem First, beginnen.

3.2 Nebengebäude (Garagen)

3.21 Bauart

Garagen sind nur in Massivbauweise, (Mauerwerk, Beton, Betonfertigteilen) zulässig (§ 111 Abs. 1 Nr. 3 LBO).

3.22 Dachdeckung

bei freistehenden Flachdach-Garagen Kiesabdeckung oder anderes, nicht glänzendes Material. Bei Satteldächern wie 3.15.

3.3 Äußere Gestaltung

Die Gebäude sind in Baustoff, Form und Farbe aufeinander abgestimmt so zu gestalten, daß ein städtebaulich gutes und harmonisches Bild entsteht. Die Außenflächen der Gebäude sind aus nicht glänzendem Material herzustellen. Die farbliche Gestaltung bei Doppelhäusern und angebauten Garagen ist aufeinander abzustimmen.

3.4 Aufschüttungen und Abgrabungen gelten als bauliche Anlage nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 LBO.

Die Baurechtsbehörde kann verlangen, daß das Gelände auf eine bestimmte Höhe abgegraben oder aufgefüllt wird oder daß Abgrabungen oder Auffüllungen ganz unterbleiben.

Geländeböschungen sind mit einem Neigungswinkel von 3 : 1 herzustellen und höchstens bis zu einem Abstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

3.5 Vorgärten und Vorplätze, Anpflanzungen

Die nicht überbauten und sonst freibleibenden Flächen sind als Rasenflächen oder als Zier- oder Nutzgärten anzulegen und zu unterhalten. Gärten dürfen nicht zu gewerblichen Reklame- oder Lagerzwecken benutzt werden.

Bei Straßeneinmündungen bzw. Kreuzungen darf die Verkehrsübersicht nicht durch Bewuchs auf den angrenzenden Grundstücken beeinträchtigt werden. Im Bereich von Sichtdreiecken darf der Bewuchs die Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

3.6 Einfahrten

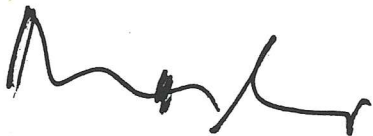
Für jedes Grundstück bzw. jede bauliche Anlage ist nur eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt zur öffentlichen Straße gestattet.

3.7 Leitungen und Antennen

Stark- und Schwachstromleitungen sind zu verkabeln.

Auf jedem Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne zugelassen.

Kusterdingen, den 28. September 1983

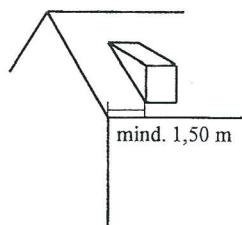


Bürgermeister

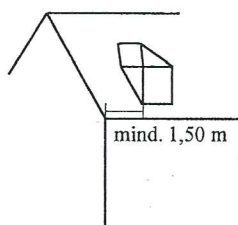
Dachgauben auf Satteldächern und Walmdächern

Folgende Formen von Dachgauben sollen nach dem neuesten Gemeinderatsbeschluß künftig zulässig sein:

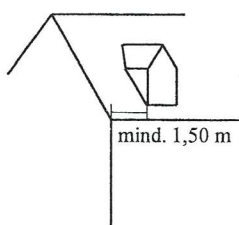
SCHLEPPGAUBE



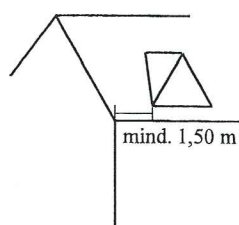
WALMGAUBE



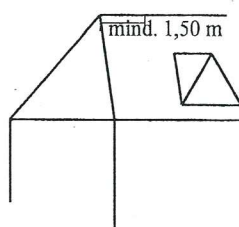
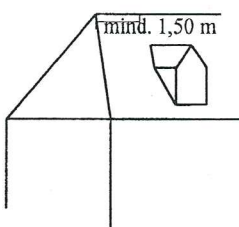
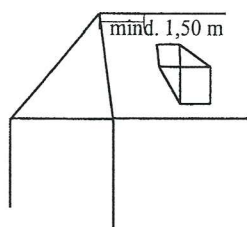
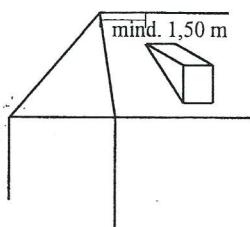
GIEBELGAUBE



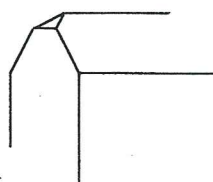
DREIECKSGAUBE



SATTELDACH



WALMDACH



KRÜPPELWALMDACH

1. Als Dachgauben sind zugelassen: Schleppgauben, Walmgauben, Giebelgauben und Dreiecksgauben.
2. Dachgauben dürfen bei Satteldächern nicht weiter als 1,50 m an die zugehörige Giebelwand heranreichen. Bei Walm- bzw. Krüppelwalmdächern dürfen Gauben erst 1,50 m hinter dem Firstende beginnen. Dachgauben sind nur im Traufbereich (also im unteren Dachbereich) zulässig, übereinanderliegende Dachgaubenanordnungen sind unzulässig.
3. Die Basisbreite (untere Aufsitzfläche der Gaube auf der Dachfläche) darf bei Walmgauben und Giebelgauben 1,50 m und bei Dreiecksgauben 3,00 m nicht überschreiten.

Diese Vorschriften werden nun in die Bebauungspläne aufgenommen.