BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

ZUM

i.d.F. der Anderungssatzung vom 1. Dezember 1983

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 NauNVO)

Reines Wohngebiet (WR) - siehe Einschrieb in Lageplan.
Allgemeines Wohngebiet (WA) - siehe Einschrieb in Lageplan.
Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen oder in den besonders ausgewiesenen Garagenflächen (Ga) zulässig.

Nördlich der August-Lämmle-Straße können Garagen auch außerhalb der Bauzone in den Vorgärten unter Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Stauraumes erstellt werden.

Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21a BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)) ... Geschoßflächenzahl (GFZ)) siehe Einschrieb im Lageplan Zahl der Vollgeschosse (Z))

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise entsprechend Einschrieb im Lageplan. Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

- 1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
 Firstrichtungen sind wie im Lageplan eingezeichnet zwingend einzuhalten.
- 1.5 Köhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG)

Die im Lageplan eingetragenen EF-Höhen sind Richtwerte. Die geplante Erdgeschoßfußbodenhöhe ist für jedes Gebäude an Hand von mindestens 2 Geländeschnitten vorzuschlagen. Die endgültige Festlegung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren durch die Baurechtsbehörde.

1.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)
| Sichtflächen entsprechend Einzeichnung im Lageplan.

= Nutruny

ie Sichtflächen sind von jeder baulichen und sonstigen sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Anpflanzungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über der Fahrbahn zulässig.

1.7 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1. Nr. 25 BBauG)

Anpflanzungen sind wie folgt anzulegen und von den Grundstücks-

- a) entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf einem mind. 1,50 m breiten Streifen Büsche und Sträucher sowie mindestens 1 Baum pro 15 m Frontlänge, wobei Abstände nach dem Nachbarrechtgesetz
- b) im Norden des Plangebiets (s. Einzeichnung im Lageplan) besteht Pflanzbindung, entsprechend einer als Anlage dem Bebauungsplan zur Auswahl beigefügten Pflanzliste.

1.8 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)

Die im Lageplan eingezeichneten, für die Verlegung von öffentlichen Versorgungs- oder Entsorgungsleitungen erforderlichen Flächen sind mit Leitungsrechten zu Gunsten der Gemeinde Kusterdingen zu belasten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 Abs. 5 LBO)

2.1 Gebäudegestaltung (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachform:

Satteldach, Stufendach oder Walmdach zulässig, gleichartige Gesims- und Dachform für angebaute

Dachneigung:

18° - 24° bei 2 Vollgeschossen 28° - 35° bei 1 Vollgeschoß 28° - 35° bei 1 Vollgeschoß und 1 Dachgeschoß gleichartige Dachneigung für angebaute Garagen

Dacheindeckung:

Nicht zulässig sind Wellasbestzementplatten und Metalleindeckungen.

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 Dachaufbautennicht 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.

Außenseite der Gebäude:

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

Die Außenflächen der Gebäude sind aus nicht glänzendem Material herzustellen. Die farbliche Gestaltung bei Doppelhäusern und angebauten Garagen ist aufeinander abzustimmen.

Garagen:

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

Antenne:

Unzulässig ist mehr als eine Antenne auf einem Gebäude.

2.2 Gebäudehöhen (§ 111 Abs. 1 Nr. 8 LBO)

bei eingeschossigen Gebäuden ist eine Traufhöhe (gemessen von gelegter EFH bis Schnitt Außenwand mit Dachhaut) von höchstens 3,80 m, bei zweigeschossigen Gebäuden von höchstens 5,80 m zulässig, sofern das Dachgeschoß dadurch kein anrechenbares Vollgeschoß wird.

2.3 Einfriedigungen, Geländegestaltung (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

Stützmauern und Einfriedigungen werden nicht zugelassen. Hecken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis zu höchstens 0,80 m Höhe zulässig.

Die Vorgärten sind landschaftsgärnerisch zu gestalten; die den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Grundstücksflächen können als Nutzgärten angelegt werden.

Dies gilt für die im Zeitpunkt des Beschlusses des Bebauungsplanes als Satzung gem. § 10 BBauG bereits bebauten Grundstücke nur mit der Maßgabe als

1. Einfriedigungen noch nicht vorhanden sind

2. vorhandene Einfriedigungen abgebrochen oder verändert werden sollen

3. das Grundstück gärtnerisch noch nicht angelegt ist.

Stellplätze sind möglichst gestalterisch in die Vorgartenfläche einzubeziehen.

Der natürliche Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden. Aufschützungen und Abgrabungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Der bestehende Geländeverlauf, sowie alle Geländeveränderungen (Aufschützungen oder Abgrabungen) sind in den Bauvorlagen durch Geländeschnitte, auf Meereshöhe bezogen, genau darzustellen.

2.4 Versorgungsleitungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Hochspannungs-, Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

____ Ausnahmen

Im Einzelfall können von der Genehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Kusterdingen Ausnahmen gestattet werden; besonders im Hinblick auf einen möglichen Einbau von Solarheizungen, wenn sie gestalterisch und funktionell begründet und unbedenklich sind.

Kusterdingen, 28. September 1983

Burgermeister