

# Bebauungsplan Wohngebiet „Am Skihang“

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Art und Maß der Baulichen Nutzung (Paragraph 9 (1). BauGB)

#### 1.1.1 Art der baulichen Nutzung WA= Allgemeines Wohngebiet

#### 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung entsprechend Planeinschrieb

0,4 = Grundflächenzahl (GRZ), Paragraph 19 BauNVO

1,0 = Geschossflächenzahl (GFZ), Paragraph 20 BauNVO

II = Zahl der Vollgeschosse

### 1.2 Bauweise

#### 1.2.1 Stellung der Baulichen Anlagen:

Die Gebäudelängsseiten bzw. Hauptdachfirste müssen parallel zu den im Plan eingezeichneten Richtungspfeilen erstellt werden.

#### 1.2.2 Offene Bauweise, Paragraph 22 (2) BauNVO Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

#### 1.2.3 Überschreiten der Baugrenzen und Vorbauten, wie Überdachungen , Balkone, Gesimse usw. dürfen die Baugrenze bis max. 1 m überschreiten

### 1.3 Garage und Stellplätze

#### 1.3.1 Stellplätze, Paragraph. 12 (2) BauNVO Stellplätze sind zulässig im Rahmen des Paragraphen 12 (2), BauNVO

Garagenparagraph 12 (6) BauNVO Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

### 1.4 Höhenbeschränkung der Gebäude

Als maximale Traufhöhe wird festgesetzt: Paragraph 16 (2) BauNVO

H = 4,50 m (Paragraph 9 (2) BauGB)

Als maximale Firsthöhe wird festgesetzt: H = 10,00 m (Paragraph 9 (2) BauGB

Maßgebend für die maximale Gebäudehöhe ist da Maß zwischen der festgesetzten Erdgeschoß (OKE) – bzw. Kellergeschossfußbodenhöhe (OKK) u.d.

Firstobergeschoss. Es gilt für die hangseitige Bebauung: OKK max. 1,00 m über OK neue Straße, bezogen auf die jeweilige Gebäudemitte

### 1.5 Flächen für Aufschüttungen und Aufgrabungen Paragraph p (1), 26 BauGB

Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Verkehrsanlagen infolge des Geländereiefs ergeben werden durch Böschungen, Aufschüttungen oder Abgrabungen in den angrenzenden Grundstücken ausgeglichen und sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.

### 1.6 Pflanzgebot/ Pflanzbindung Paragraph 9 (1), 25, BauGB

In den Einzelgrundstücken sind zier- u. Obstgehölzpflanzen erlaubt, außer im Sichtbereich bei Straßeneinbindungen. Die Flächen gemäß Planeintrag sind mit Gehölz verschiedener Höhenstufen, zwischen 1,0 m (Wuchshöhe nach 10 Jahren) zwingend zu bepflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Offensichtliche Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern, Parkähnlich zu bepflanzen.

Zur Anwendung sollen überwiegend folgende Gehölzarten kommen:

Rotbuche	- Quercus robur
Hasel	- Corylus avellana
Hartriegel	- Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus
Vogelbeere	- Sorbus aucuparia
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	- Acer platanoides

- 1.7 Leitungsrechte Paragraph 9 (1), 21, BauGB  
Siehe Einzeichnungen und Einschrieb im Plan Leitungsrecht zugunsten des Abwasserzweckverbandes "Abtwald" und möglicher Nachfolger (LR 1)  
Leitungsrecht zugunsten der der Energieversorgung Südsachsen AG (LR 1)  
Leitungsrecht zugunsten des Grundstückseigners Nr. 24 (LR 2)

## 2. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### 2.1 Außenwandflächen

Außenwandflächen sind überwiegend als Putzflächen auszuführen. Zur Gliederung sind untergeordnete Flächen aus natürlichem Material (Holz) zulässig. Ausnahmen in begründeten Einzelfällen sind zulässig. Als Sockelmauerwerk sind Natursteinmauerwerk bzw. Natursteinimitationen in Form von Riemchen, Platten oder ähnliches zugelassen. Für die Fassadengestaltung ist die Verwendung keramischer Fliesen und sonstiger Plattenverkleidungen, künstlicher Materialnachbildungen und glänzender Materialien nicht zulässig.

### 2.2 Dächer

Dachformen und – neigungen:

Satteldach, Dachneigungen 40 – 45 grad. Für Garagen und Carports sind Pultdächer, 5 – 7 Grad und Flachdächer zugelassen.

Dachaufbauten:

Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte sind bis maximal 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Krüppelwalmdächer als Sonderform Der Satteldächer sind zulässig. Für die Dacheindeckung sind dunkle Farbtöne vorgeschrieben. Rote Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

### 2.3 Gestaltung der Baulichen Anlagen

#### 2.3.1 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen als Holzzaun (Kreuzung) max. 1,20 m über Höhe Fußweg bzw. Seitenstreifen vorgeschrieben.

Zusätzlich sind lebende Einfriedungen mit heimischen Sträuchern bis in Zaunhöhe statthaft.

#### 2.3.2 Gestaltung unbebauter Flächen auf den bebauten Grundstücken:

Innerhalb der Vorgärten dürfen einzelne private Stellplätze und Garagenzufahrten nur bis zur Hälfte aus befestigtem Material bestehen (sonst Rasenpflaster, Rasensteine o.ä.). Zur Förderung der Grundwasserbildung darf der Versiegelungsanteil der Grundstücksflächen nicht höher als 20% sein.

## 3 Hinweise

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (FH) wird beim Baugenehmigungsverfahren anhand von Geländeschnitten (Bezug Straßenhöhe neu) festgelegt. Die Höhenangaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beziehen sich auf NN. Zur Genehmigung müssen im Bauantrag die Außenanlagen (versiegelte Fläche, Grundflächen etc.) mit dargestellt werden. Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt, Untere Wasserbehörde, sowie das Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen. Eine Ableitung von Grundwasser ist nur kurzzeitig, für die Dauer der Bauzeit zulässig. Eine Ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer ist nicht zulässig. Das Genehmigungsverfahren für Bauliche und sonstige Anlagen gemäß BImSchG ist vor Baubeginn durchzuführen. Die Planung der Landschaftsbaulichen Arbeiten sind in

einer Abstimmung mit den Versorgungsträgern zur Vermeidung evtl. auftretender Beeinträchtigungen Ver- und Entsorgungsnetze durch Pflanzen vorzunehmen. Energierechtliche Vorschriften sind zu beachten.

Trinkwasserversorgung:

Die obere Reihe, Grundstück Nr. 38 – 50, oberhalb der Höhenlinien 470 m u. NN, kann nicht mit dem erforderlichen Mindestdruck versorgt werden. Hier ist der Einbau hausinterner Druckerhöhungsanlagen durch den Bauherr vorzusehen