

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan " Grafenberg " der Gemeinde Nordrach

1. Art und Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 (1) 1 a BBauG)
 - 1.1 Im " Allgemeinen Wohngebiet" (WA) sollen die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein (§ 1 (4) BauNVO).
2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1 b BBauG):
 - 2.1 Im Plangebiet sind die offene Bauweise, die offene Bauweise für nur Einzelhäuser und Doppelhäuser, die offene Bauweise für nur Hausgruppen, sowie die besondere Bauweise festgesetzt. (§ 22 BauNVO)
 - 2.2 In der offenen Bauweise für nur Hausgruppen sind die Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ohne oder mit Grenzabstand in baulichem Zusammenhang zu errichten; zur Verbindung mit dem Nachbargebäude der Hausgruppe können Nebengebäude, Pergolen oder auch nur Randbalken vorgesehen werden, welche die Baukörper optisch zusammenfassen.
 - 2.3 In der besonderen Bauweise b sind die Gebäude, wie in der geschlossenen Bauweise, ohne Grenzabstand zu errichten, jedoch ist eine Staffelung der Baukörper in Grundriß und Höhe vorgesehen.
 - 2.4 Die Stellung der Gebäude wird durch die im Bebauungsplan festgesetzte First- und Traufrichtung bestimmt; die bei festgesetzten Flachdächern für die Gebäudeseiten gilt.
3. Höhenlagen der baulichen Anlagen
(§ 9 (1) 1 d BBauG i. V. mit § 111 (1) 8 LBO)
 - 3.1 Für die Höhenlage der baulichen Anlagen sind die anliegenden Verkehrsflächen maßgebend (siehe Schnittpläne Nr. 4 und 5); außerdem gelten die in den Schnittplänen festgesetzten Geländeoberflächen sinngemäß für alle gleichartigen Bereiche des Bebauungsplanes.
 - 3.2 Für alle Gebäudetypen sind in den Schnittplänen Nr. 4 und 5 die maximalen Traufhöhen (Schnittkante Außenfläche Wand mit Oberfläche Dach) festgesetzt; die Traufhöhen beziehen sich auf das festgesetzte Gelände.

3.3 Mit jedem Baugesuch ist ein Gebäudeschnitt mit der genauen Höhenangabe in Bezug auf das tatsächliche Gelände und die Verkehrsflächen einzuzeichnen.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 1 e BBauG)

Garagen sind auf den dafür vorgesehenen und festgesetzten Flächen anzuordnen, oder, wo keine solche Festsetzungen bestehen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

5. Die mit einem Gehrecht belasteten Flächen sind entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan und Schnittplänen auszubauen und mit einem Beton-H-Stein-Pflaster zu befestigen und zu unterhalten (§ 9 (1) 11 BBauG).

6. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 111 LBO)

6.1 Dächer: Die Dachformen und -neigungen sind im Bebauungsplan und den Schnittplänen Nr. 4 und 5 festgesetzt.

Dachdeckung: Die Dachdeckung soll bei geneigten Dachflächen in dunkelrotbraun oder dunkelgrau engobiertem Farbton, bei Flachdächern in einem unauffälligen neutralen Ton gehalten sein (kein blankes Aluminium).

6.2 Garagendächer sind als Flachdächer auszuführen oder als abgeschleppte Dächer der Wohngebäude auszubilden, wenn sie nicht direkt im Wohngebäude untergebracht sind.

6.3 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig (§ 17 (4) LBO).

6.4 Außenanlagen: (§ 111 (1) 6 LBO)

6.4.1 Entlang der Straßen und öffentlichen Gehwege sind zulässig:

- a) offene Vorgärten,
- b) freie Gehölzpflanzungen aus einheimischen Gehölzen, gegebenenfalls mit eingewachsenem Spanndraht,
- c) niedere Hecken bis max. 1,00 m Höhe, evtl. in Verbindung mit niederer Sockelmauer bis 0,30 m Höhe,
- d) niedere, mit dem Gefälle der Straßen verlaufende Sockel- oder Stützmauern, hangseits max. 0,30 m über Gelände.

- 6.4.2 Innerhalb der freizuhaltenden Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen sind Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m über Straßenhöhe zulässig.
- 6.4.3 Innerhalb einer zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksfläche kann die Gemeinde eine der nach 6.4.1 zulässigen Varianten zur einheitlichen Gestaltung der Vorgartenzone vorschreiben.
- 6.4.4 An den übrigen gartenseitigen Grenzen der Hausgrundstücke sind Einfriedigungen in Form von freien Gehölzpflanzungen mit eingewachsenem Spanndraht, Hecken, Maschendrahtzaun (verzinkt oder mit grauem Plastiküberzug) bis maximal 1,00 m Höhe zulässig.
- 6.4.5 Elektrizitäts-Versorgungseinrichtungen wie Kabelverteilerschränke und Masten in der erforderlichen Anzahl können auch auf nicht überbaubar ausgewiesenen Stellen und Flächen errichtet werden.
Bei Sichtdreiecken an Straßeneinmündungen dürfen die Versorgungseinrichtungen nur maximal 1,00 m über Straßenhöhe sein.
- 6.5 Aufschüttungen oder Abgrabungen (§ 89 (1) i.V. mit § 111 (2) 1 LBO)

Die Grundformen des natürlichen Geländes sind zu erhalten. Wo das festgesetzte Gelände vom natürlichen Gelände abweicht, ist es im Gebäudebereich entsprechend herzustellen, ohne das Nachbargrundstück zu behindern.

Aufschüttungen oder Abgrabungen sind bei mehr als 1,00 m Höhe gegenüber dem natürlichen Gelände oder der festgesetzten Geländeoberfläche genehmigungspflichtig.