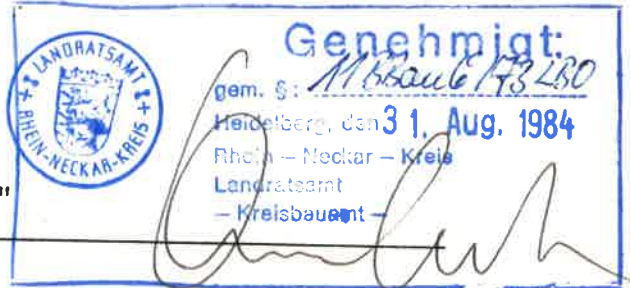


GEMEINDE GAIBERG



Bebauungsplan "Links der Heidelberger Straße"

Schriftliche Festsetzungen

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (BBauG / BauNVO)

1.1 Art der Baulichen Nutzung

Ausnahmen nach § 4, Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Zulässig innerhalb der Baugrenzen, Dachform und Dachneigung wie Hauptgebäude. Firsthöhe max. 2,80 m. Überbaubare Fläche max. 20 m².

1.3 Stellplätze / Garagen

Garagen und Stellplätze sind auf den Baugrundstücken bis zu einer Grundstückstiefe von 15m (von der Erschließungsstraße aus gesehen zulässig.)

1.4 Höhenlage der Gebäude

Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses ist höchstens 1,0 m über der Hinterkante des Straßenoberfläche, gemessen in Hausmitte, von der aus die Erschließung des Baugrundstückes erfolgt. Soweit aufgrund der Geländeverhältnisse von dieser Regelung abgewichen werden muß, ist die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses max. 1,0 m bergseits über dem natürlichen Gelände (im Mittel) festzulegen. Das natürliche Gelände ist im Bauantrag durch mindestens zwei Geländeschnitte darzustellen.

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ ⁷³~~141~~ LBO)

2.1 Dächer (Hauptgebäude und Nebenanlagen / Garagen)

Als Dachform werden Satteldächer und Pultdächer festgesetzt. Bei eingeschössigen, freistehenden Gebäuden können auch Walmdächer zugelassen werden.

Dachfarbe: rot bis rotbraun.

2.2 Traufhöhen

Die Traufhöhen (Maß von natürlicher Geländehöhe bis Schnittpunkt von Außenwand mit Sparrenunterkante) dürfen maximal bis 6,50 m betragen.

2.3 Doppelhäuser und Hausgruppen

Doppelhäuser und Hausgruppen sind in einheitlicher Dachneigung und Traufausbildung auszuführen.

Dachneigung: 35°

Dachüberstand mit außenliegender Dachrinne (mind. 30 cm)

2.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten und -einschnitte sind nur bei eingeschossigen Gebäuden bis max. 1/3 der Dachlänge zulässig; pro Dachseite sind entweder nur Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig.

2.5 Einfriedigungen

Im Vorgartenbereich zwischen Straße und Baugrenze max. 1,0 m hoch, übrige Grenzen nur abgepflanzte Einfriedigungen bis max. 1,5 m Höhe.

2.6 Grünordnung

Die eingetragenen Pflanzstandorte sind einzuhalten, geringfügige Veränderungen sind zulässig, wenn dies Einfahrten oder Leitungstrassen erfordern.

Die als Ortsrandbepflanzung gekennzeichneten Flächen sind mit den im Plan (Gestaltungsrichtlinien für Ortsrandbepflanzung) aufgeführten Gehölzarten zu bepflanzen. Dabei sind je Grundstück mindestens zwei hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.

2.7 Böschungen

Böschungen, die durch die Anlage von Straßen, Wegen und Plätzen entstehen, sind im Rahmen der Planzeichnung von den Grundstückseigentümern zu dulden.

3.0 Ausnahmen

Falls nachbarliche und öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen sowie in Härtefällen, können Ausnahmen nachfolgenden Umfangs zugelassen werden (§ 31, Abs. 1 BBauG und § 57 LBO):

zu 2.5: Bei Grundstücken mit südlicher Erschließung sind aus Sichtschutzgründen Hecken/Sträucher bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

zu der Planzeichnung:

Abweichungen von der Dachneigung um 3°, bei Nebengebäuden auf der Grenze Reduzierung der Dachneigung bis auf 30°.

Abweichungen von der Hauptfirstrichtung um 90°, soweit die Firstrichtung im Plan nicht bindend eingetragen worden ist.