

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan "Schleußbrunnenweg" in Mengen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung

1.11 Art der baulichen Nutzung
(§§ 1-15 BauNVO)

1.12 Maß der baulichen Nutzung
(§§ 16-21 BauNVO)

| | bei | Z= | GRZ | GFZ | BMZ |
|--|-----|---------|---------|-----|-----|
| WA Allgemeines Wohngebiet Einzelhäuser | I+D | 0,3 | 0,4 | - | - |
| WA Allgemeines Wohngebiet Doppelhäuser | I+D | 0,3/0,4 | 0,5/0,6 | - | - |
| WA Allgemeines Wohngebiet Doppelhäuser | II | 0,4 | 0,6 | - | - |

1.13 Ausnahmen
i.S.v.§4 Abs.3BauNVO

sind gemäß § 1 Abs. 5 nicht zulässig.

1.14 Zahl der Vollgeschosse
(§ 18 BauNVO u. § 2 Abs. 5 LBO)

1-geschossig, Dachausbau zugelassen;
max. 2-geschossig (nordöstlich Schleußbrunnenweg)

1.15 Geschoßflächen
(§20 BauNVO Abs. 2)

in anderen Nichtvollgeschossen werden
nicht angerechnet

1.2 Bauweise
(§ 22 BauNVO)

offen. Einzelhäuser/Doppelhäuser oder
Hausgruppen

1.3 Stellung der Gebäude
(§9 Abs.2 BauGB)

wie im Plan eingezeichnet (Firstrichtung)

1.4 Nebenanlagen
im Sinne des §14 BauNVO

Gebäude als Nebenanlagen sind unzulässig,
ausgenommen öffentliche Versorgungsanlagen.

1.5 Freistehende Einzelgaragen
(§73 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

sind unzulässig. Sie sind an das Hauptgebäude anzubauen oder in das Gebäude einzubeziehen.

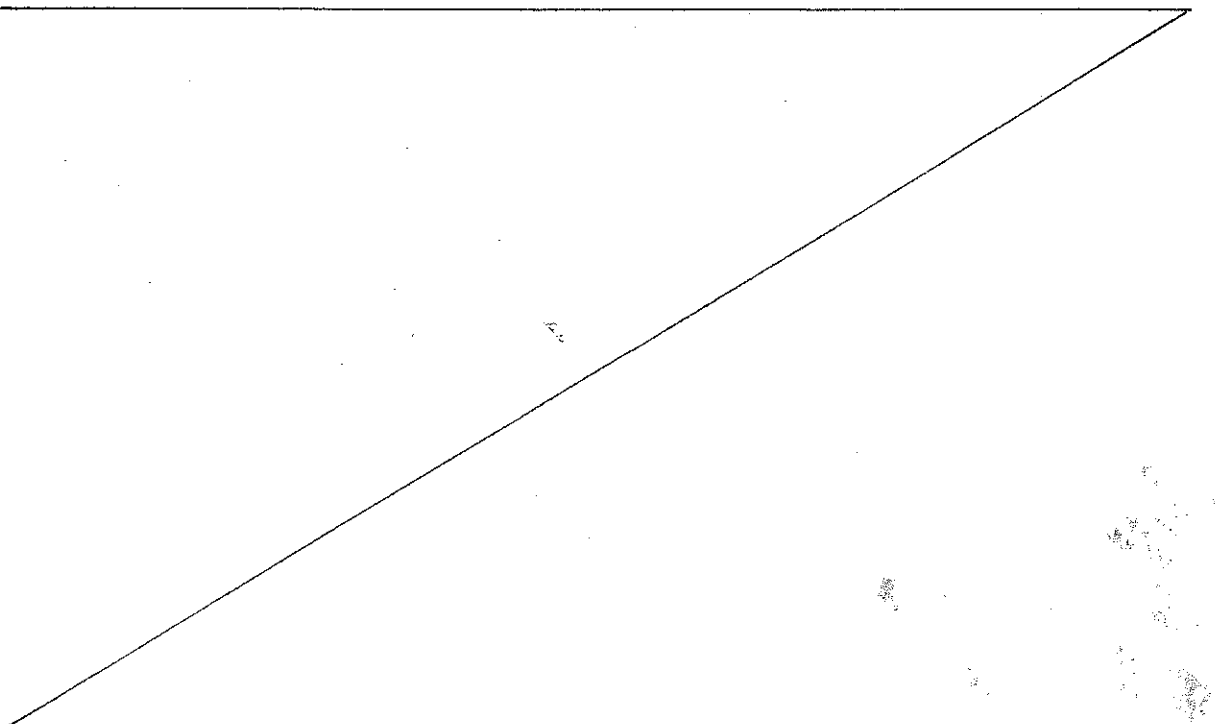
1.6 Mit Sichtdreiecken belastete Flächen

sind auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art ab 0,70 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

- 2.1 Gebäudehöhen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)
- Geschoßhöhe mind. 2,50 m, max. 3,00 m; Firsthöhe entsprechend Dachneigung. Für jedes Gebäude ist eine Erdgeschoßfußbodenhöhe (=EFH) festgesetzt (siehe Eintrag im Lageplan). Sie kann jeweils um max. 10 cm über- oder unterschritten werden.
- Die Höhen sind beim Bauantrag durch Vorlage von mind. zwei Geländeschnitten quer und einem Geländeschnitt längs zum Gebäude mit Darstellung der alten und neuen Geländeoberkante nachzuweisen. Werden Grenzgaragen errichtet, ist dem Bauantrag ein entsprechender Geländeschnitt beizufügen.
- 2.2 Ausschüttungen und Abgrabungen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- sind bis zu einer Höhe von 80 cm, vom natürlichen Gelände abweichend, zugelassen. Abgrabungen und Aufschüttungen, die sich aus dem Bau von öffentlichen Verkehrsflächen ergeben, müssen geduldet werden.
- 2.3 Dachform
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- Satteldach mit Neigung gemäß Planeintrag. Dachaufbauten und Gegengiebel sind bis zu einer max. Gesamtbreite von 1/3 der Trauflänge zugelassen. Ein Kniestock ist bis zu max. 50 cm zuzüglich Sparrenschwelle bei eingeschossiger Bauweise sowie bei den Doppelhäusern möglich.
- 2.4 Äußere Gestaltung
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- Die geneigten Dachflächen sind mit naturroten Ziegeln einzudecken. Die Außenflächen der Gebäude sind aus nicht glänzenden Materialien herzustellen. Kunststoff- und Metallfassaden sind nicht zugelassen.
- 2.5 Einfriedungen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
- Mauern zur Einfriedung der Grundstücke sind lediglich entlang der Straßen und Wege zugelassen, dürfen diese jedoch nicht um mehr als 30 cm überragen, soweit sie nicht als Stützmauern erforderlich sind.
- Darüber hinaus dürfen Drahtzäune, die von Hecken und Stauden eingewachsen werden, bis zu einer Höhe von insgesamt 1 m über der Straße angebracht werden.
- Nicht erlaubt sind Kunststeine, Kunststoffimitationen usw.; Gartentore sind aus Holz oder geschmiedetem Metall herzustellen (keine industriegefertigten Aluminium- oder Metalltore).
- Torpfosten sind bis 1,20 m Höhe erlaubt.

- | | | |
|------|---|--|
| 2.6 | Grenz- und Gebäudeabstände (§73 Abs.1Nr.6LBO) | gemäß Landesbauordnung |
| 2.7 | Sämtliche Stromleitungen | sind zu verkabeln. |
| 2.8 | Antennen (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO) | Dachantennen (Ständerantennen) sind unzulässig. Die Errichtung von Unterdachantennen bleibt den Gebäudeinhabern unbenommen. Es besteht die Möglichkeit, an eine Sammelantenne anzuschließen. Zugelassen sind Parabolantennen mit Durchmesser bis 50 cm, dem Hintergrund farblich angepaßt. |
| 2.9 | Öffentl. Versorgungseinrichtungen (§ 73 LBO und § 126 BauGB) | Der Eigentümer eines Grundstückes ist verpflichtet, notwendig werdende Einrichtungen der öffentlichen Stromversorgung, Wasserversorgung, Kanalisation, Straßenbeleuchtung und des Telefonnetzes in, an und auf seinem Grundstück bzw. Gebäude zu dulden und Unterhaltungsarbeiten durchführen zu lassen. |
| 2.10 | Dachvorsprung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO) | <p>Das Dach ist so weit vorzuziehen, daß sich die Traufe auf Höhe der Stockwerksdecke befindet.</p> <p>DV an der Traufe > 50 cm, keine verdeckte Kastenrinne, Gesimse max. 20 cm hoch</p> <p>DV am Ortsgang > 30 cm, Gesimse max. 15 cm hoch</p> |
| 2.11 | Kniestock (§ 73 Abs. 1 Nr. 2 LBO) | Kniestock einschl. Sparrenschwelle max. 50 cm, jedoch dem Dachvorsprung entsprechend. |



3. Nachrichtliche Übernahmen

- 3.1 Vermessungszeichen und Grenzzeichen sind besonders für die Dauer der Bauausführung zu schützen und, soweit erforderlich, unter den notwendigen Sicherheitsvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.
- 3.2 Die von den Anlagen ausgehenden Geräusche dürfen auf Nachbarn oder Dritte nur bis zu folgenden Immissionsrichtwerten einwirken:
- | | | |
|-------------------------------------|--------|-----------|
| Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) | tags | 55 dB (A) |
| | nachts | 40 dB (A) |
- 3.3 Verkehrsflächen
Die Wohnstraße wird als verkehrsberuhigte Zonen dem Fußgängerverkehr vorbehalten. Anliegerverkehr darf mit Schrittgeschwindigkeit erfolgen. Nach Fertigstellung der Wege werden Verkehrsschilder (Zeichen 241 StVO und entsprechende Zusatzschilder) aufgestellt.
- 3.4 Im gesamten Planungsgebiet ist mit Bodenfunden mit mittelalterlichen Bauresten im Boden zu rechnen. Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind in den Boden eingreifende Baumaßnahmen rechtzeitig und vor Baubeginn dem Landesdenkmalamt zu melden, desgleichen unbekannte Funde oder Fundplätze bei ihrer Entdeckung. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.
- 3.5 Mit der Vorlage eines Bauantrages für Umbauten, Anbauten und Neubauten ist eine Baugrunduntersuchung durchzuführen. Wegen des voraussichtlich schlechten Baugrunds muß bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben auch auf die Sicherheit bestehender Gebäude geachtet werden.

Gefertigt:
Dipl.-Ing. A. Laubis
Horb, Vogtei Dettensee
03.02.1995