

Ergänzend zum Lageplan wird festgesetzt:

A Planungsrechtliche Festsetzungen:

(§ 9 (1) BBauG i.d.F. vom ~~18.9.1976~~ und BauNVO i.d.F. v. 15.9.1977)
6.7.1979

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

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (WA)

2 Ausnahmen (§ 4 (3) BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig.

3 Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind gemäß § 14 (2) BauNVO als Ausnahme zulässig.

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

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan (s. Nutzungsschablone; es bedeutet I + UG = 1 Vollgeschoß und 1 als Vollgeschoß anrechenbares Untergeschoß).

5 Bauweise (§§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise

6 Stellung der Wohngebäude (§ 9 (1) 2 BBauG)

Die Hauptfirstrichtung ist entsprechend dem Eintrag im Lageplan anzuordnen.

7 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BBauG)

Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens wird bei den einzelnen Bauvorhaben durch die Genehmigungsbehörde festgelegt. Den Baueingabeplänen sind Geländeschnitte mit Darstellung des natürlichen und des geplanten Gebäudeverlaufs sowie der vorgeschlagenen EFH beizufügen, einschließlich Darstellung des Kanalanschlusses.

8 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BBauG)

Garagen und Stellplätze sind auf den Baugrundstücken bzw. auf den mit St und Ga besonders festgesetzten Flächen zu erstellen. Es sind für jede Wohneinheit mindestens 2 Abstellflächen (Garage oder Stellplatz) nachzuweisen.

9 Sichtflächen (§ 9 (1) 1a BBauG)

Die im Plan gekennzeichneten Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Sie sind gärtnerisch anzulegen. Eine Bepflanzung ist bis zu 0,70 m Höhe zulässig.

10 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)

10 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)

Von der im Plan dargestellten Größe kann beim Ausbau geringfügig abgewichen werden.

11 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BBauG)

Siehe Einschrieb im Plan.

Auf den festgesetzten Flächen für

-Grünanlage

-Spielplatz

sind die mit der wesensmäßigen Nutzung verbundenen und für die Nutzung notwendigen oder nützlichen Anlagen zulässig.

12 Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BBauG)

Die im Lageplan dargestellte Fläche ist mit einem Leitungsrecht (Abwasserleitung) zugunsten der Gemeinde Blaustein zu belasten. Das Leitungsrecht umfaßt die Befugnis, die unterirdische Leitung zu verlegen und zu unterhalten. Bauliche Anlagen aller Art, tiefwurzelnde Bäume und Sträucher sind unzulässig.

13 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a BBauG)

Die im Plan mit pfg gekennzeichneten Flächen sind mit Sträuchern, Einzelbäumen und Baumgruppen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Es sind einheimische Straucharten und Laubbäume zu verwenden.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

(§§ 111 und 112 LBO in der Fassung vom 20.6.1972 mit Änderungen durch Gesetz vom 12.2.1980)

1 Dachform, Dachneigung (§ 111 (1) 1 LBO)

Die Wohngebäude sind mit Satteldächern von 22° - 32° Neigung zu versehen, Walmdächer können als Ausnahme bei Einzelhäusern zugelassen werden. Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachneigung auszuführen. Freistehende Garagen an der Grundstücksgrenze sind mit Flachdach auszuführen.

2 Dachgestaltung (§ 11 (1) 1 LBO)

Auffällige Struktur- u. Farbgebung ist zu vermeiden. Dachaufbauten sind nur als Ausnahme zulässig. Auf jeder Dachseite ist nur ein Dachaufbau zulässig, dessen Länge höchstens $1/3$ der Gebäudelänge betragen und dessen Höhe 1.50 m nicht überschreiten darf. Kniestöcke (OK Kniestock = Schnittpunkt Hausgrund/Sparr enoberkante) dürfen 0.50 m nicht überschreiten.

3 Antennen (§ 111 (1) 3 LBO)

Sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantennenanlage möglich ist, sind Außenantennen nicht zulässig.

4 Niederspannungsfreileitungen (§ 111 (1) 4 LBO)

Niederspannungsleitungen sind als Freileitungen nicht zulässig.

5 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 111 (1) LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

6 Einfriedigungen (§ 111 (1) 6 LBO)

Einfriedigungen entlang von öffentlichen Verkehrs- u. Grünflächen sind bis 1.0 m Gesamthöhe, im Bereich der Sichtflächen bis 0.70 m über Oberante Fahrbahn zugelassen. Sie sind möglichst als Scherenzaun oder Maschendrahtzaun, mit Laubholzhecken hinterpflanzt, herzustellen. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet. Die Einfriedigung ist im Baugesuch darzustellen.

7 Genehmigungspflicht für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 111 (2) 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen über 0.80 m Höhenunterschied gegenüber dem Gelände, an das sich keine baulichen Anlagen anschließen, bedürfen der Genehmigung.

8 Stützmauern (§ 111 (2) 1 LBO)

Sie sind, soweit vom Gelände erforderlich, allgemein bis 0,60 m Höhe zulässig. Sie sind dem Gelände anzupassen und im Baugesuch mit Materialangabe darzustellen.

9 Ordnungswidrigkeiten (§ 111 (2) 2 LBO)

Ordnungswidrig nach § 112 (2) LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 111 LBO zuwiderhandelt.

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BBauG) am 5.2.1980

ortsübliche Bekanntmachung am 15.2.1980
BN Nr. 7

Auslegungsbeschluß (§ 2a Abs. 6 BBauG) 1./ 10.6.1980 2./ 26.5.1981

Öffentliche Auslegung ortsübliche Bekanntmachung am 20.6.1980 / 29.5.1981

Auslegung vom 1./ 30.6.1980 bis 30.7.1980
2./ 9.6.1981 " 9.7.1981

Satzungsbeschluß (§ 10 BBauG) am 14.7.1981

Genehmigung (§ 11 BBauG) am 6.10.1981

ortsübliche Bekanntmachung am 12.2.82 BU Nr. 6

Rechtsverbindlich seit 12.2.82

Zeichenerklärung

	WS	Kleinsiedlungsgebiet
	WR	Reines Wohngebiet
	WA	Allg. Wohngebiet
	MD	Dorgebiet
	MI	Mischgebiet
	MK	Kerngebiet
	GE	Gewerbegebiet
	GI	Industriegebiet
	SW	Wochenendhausgebiet
	SO	Sondergebiet

	Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
	Abgrenzung unterschiedl. Stellung d. baul. Anl.
	Baugrenze
	Baulinie
	First- u. Gebäudehaupttrichtung
	Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

	II	Zahl d. Vollgeschosse als Höchstgrenze
	II	Zahl d. Vollgeschosse, zwingend
	04	Grundflächenzahl
	05	Geschossflächenzahl
	20	Baumassenzahl

		Grünanlage
		Dauerkleingärten
		Sportanlage
		Spielplatz
		Baumgruppen
		Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen

		Schule
		Kirche
		Kindergarten

	o	offene Bauweise
		nur Einzelhäuser zulässig
		nur Einzel- u. Doppelhäuser zul.
		nur Hausgruppen bis 50m Länge zul.
	g	geschlossene Bauweise
	a	abweichende Bauweise

		Umformerstation
		Pflanzgebot
		Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht
	445,55	Geländehöhe
	SD WD FD	Satteldach, Walmdach, Flachdach

		Strassenbegrenzungslinie
		Gehweg
		Fahrbahn
		Zufahrtsverbot
		Flächen- u. Aufsch.- Abgrabungen
		Sichtfläche
		öffentl. Parkfläche

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise

Dachform'

	St	Stellplätze
	Ga	Garagen

Grünflächen