

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Am Friedhof" der Ortsgemeinde Herxheimweyher

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (BBauG/BauNVO)

1.1. Bauweise

Im gesamten Planbereich wird die offene Bauweise festgesetzt. Im Dorfgebiet ist darüber hinaus die Grenzbebauung zulässig.

1.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Fußbodenhöhe des Erdgeschoßes ist mindestens 0,20 m und höchstens 0,80 m über der Geländehöhe festzusetzen. Als Bezugspunkt dient die angrenzende Gehweghinterkante, gemessen in Hausmitte, von der aus die Erschließung des Baugrundstückes erfolgt.

1.3 Garagen

Die Errichtung von Garagen ist - soweit nicht durch Planzeichen geregelt - nur innerhalb der überbaubaren Flächen möglich. Zwischen Garageneinfahrt und straßenseitiger Grundstücksgrenze ist ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten. Im Dorfgebiet sind die Garagen nur mit Satteldach in der Neigung des Hauptgebäudes zulässig.

Zusammengefaßte Garagen sind einheitlich hinsichtlich Dachneigung, Dachgesims und Gestalt zu errichten.

1.4 Sonstige Nebenanlagen

Zulässig innerhalb der Baugrenzen, Traufhöhe allseits max. 2,5 m, Dachform und Dachneigung wie Hauptgebäude.

1.5 Böschungen

Soweit Böschungen durch die Anlage von Straßen entstehen, sind diese nach Maßgabe der zeichnerischen Festsetzungen zu dulden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (LBauO)

2.1 Dächer

Als Dachform werden Satteldächer oder Walmdächer festgesetzt.
Dachneigung im allgemeinen Wohngebiet: 25 - 38°
Dachneigung im Dorfgebiet: größer als 45°

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind maximal bis zu einem Drittel der Dachlänge zulässig. Ein Kniestock ist bis zu einer Höhe von max. 0,40 m, gemessen zwischen den Oberkanten der Geschoßdecke und der Fußpfette, zugelassen.

2.2 Baugestaltung

Doppelhäuser und Hausgruppen sollen aus gestalterischen Gründen gruppenweise einheitlich in Bezug auf Dachneigung, Dachgesims und Außenwandverkleidung ausgeführt werden.

2.3 Einfriedigungen

An Erschließungsstraßen sind nur Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,00 Meter, an den übrigen Grenzen nur abgepflanzte Einfriedigungen bis 1,50 Meter Höhe zulässig.

2.4 Begrünung

Die Pflanzgebote sind - soweit - soweit nicht durch Festsetzungen geregelt - durch das Anpflanzen bodenständiger Arten zu erfüllen. Die eingetragenen Baumstandorte und Baumarten werden empfohlen.

2.5 Ortsrandbepflanzung

Die Breite der Ortsrandbepflanzung muß mindestens 3 m betragen. Innerhalb der Ortsrandbepflanzung sind auf jedem Grundstück mindestens ein Baum sowie mehrere Sträucher zu pflanzen.

3. Ausnahmen

Falls nachbarliche und öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen, können Ausnahmen nachfolgenden Umfangs zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 BBauG und § 98 LBauO):

- zu 1.2 : Fußbodenhöhe des Erdgeschoßes max. 1,0 m.
- zu 1.3 : Garagenstellung außerhalb der überbaubaren Flächen.
- zu 2.3 : Bei Grundstücken mit südlicher Erschließung können aus Sichtschutzgründen auch Hecken / Sträucher bis zu einer Höhe von 1,8 m zugelassen werden.

Zu den zeichnerischen Festsetzungen:

Abweichungen von der Hauptgebäuerichtung.

4. Hinweise

4.1 Baufreigabe

Das Baugebiet kann zur Bebauung erst freigegeben werden, wenn die einwandfreie Abwasserklärung in der geplanten Gruppenkläranlage in Rülzheim sichergestellt und der Verbindungssammler zu dieser Kläranlage verlegt ist.

4.2 Bauten im Sicherheitsbereich der E-Freileitung

Bei Bauvorhaben im Sicherheitsbereich der E-Freileitung sind die Sicherheitsvorschriften des Versorgungsträgers zu beachten.