

TEXTFESTSETZUNGEN

=====

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Auf dem Kappesacker" der Ortsgemeinde Dickenschied

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 (1) Ziff. 1 BBauG)

Als Art der baulichen Nutzung ist für den Bereich mit der Ordnungsziffer 1 "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach §4 BauNVO und für den Bereich mit der Ordnungsziffer 2 "Dorfgebiet" (ND) nach §5 BauNVO festgesetzt.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 (1) Ziff. 1 BBauG)

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die 11-geschossige Bebauung als Höchstgrenze - bestehend aus dem Erdgeschoss (EG) und dem Dachgeschoss (DG) - festgesetzt. Eine Überschreitung der 11-Geschossigkeit ist zulässig, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländeverhältnisse bedingt freistehendes Kellergeschoss - im Sinne des §2 (4) BBauO - handelt.

3. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§9 (1) Ziff. 2 BBauG)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Einfahrten, Stellflächen und Zugänge, nach Maßgabe der grünordnerischen Festsetzungen, als Grün- und Pflanzflächen anzulegen und zu unterhalten.

4. NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN (§14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 BauNVO sind nach §23 (5) BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen - nach Möglichkeit in Verbindung mit dem Hauptgebäude - zu errichten.

5. STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§9 (1) Ziff. 4 BBauG)

Garagen sind innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen auf den seitlichen Bauwuchflächen gestattet, soweit dies nach Landesrecht zulässig ist (§23 (5) BauNVO). Vor Garagen ist ein Stauraum (Stellplatz) von mindestens 5,50 m freizuhalten.

6. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - SICHTFLÄCHEN - (§9 (1) Ziff. 10 BBauG)

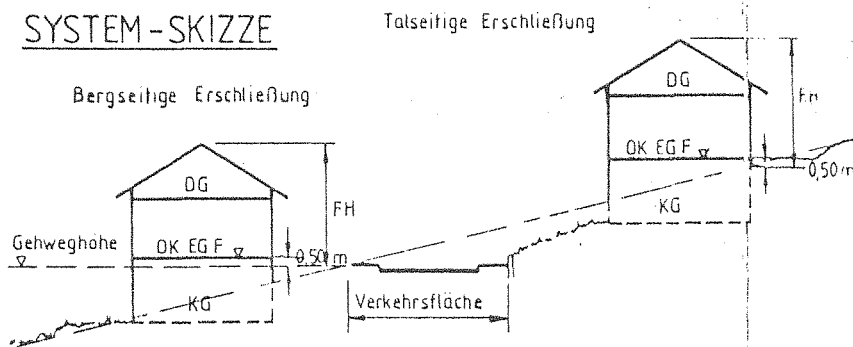
Im Bereich der dargestellten Sichtfelder sind Anpflanzungen und sichtbehindernde Anlagen über 0,80 m Höhe nicht zulässig.

7. HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§9 (2) BBauG)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EGF) darf bei bergseitiger Erschließung sowie bei Gelände- und Verkehrsflächengleichheit nicht mehr als 0,50 m über höchster Gehweg bzw. Straßenoberkante hinausragen.

Bei talseitiger Erschließung darf der Erdgeschossfußboden nicht mehr als 0,50 m über höchstem, bergseitig angrenzenden, natürlichen Gelände hinausragen.

SYSTEM-SKIZZE



2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Für die Außenwände sind verputzte, gestrichene, geklinkerte Mauerflächen und/oder Holzverschalte Flächen vorzusehen. Auffallende unruhige Putzstrukturen sowie grell-bunte Farben sind unzulässig.

An- und Nebenbauten sind an das Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen, möglichst unter das abgeschleppte Dach des Hauptgebäudes einzubeziehen. Sie sollten in der gleichen oder mit dem Hauptgebäude harmonisierenden Materialien, Farben ausgeführt werden.

2. DACHGESTALTUNG

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 27° - 40° zulässig.

Liegt die Firstlinie bei unsymmetrischen Dächern um mehr als die Hälfte außerhalb der Mittellinie des Gebäudes (im äußeren Viertel), so darf die Neigung des kurzen Schenkels bis 60° betragen. Drempe (Kniestock) von max. 0,70 m sind erlaubt.

Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zugelassen. Sie sind möglichst als Einzelgäben zu errichten. Hierbei ist ein Mindestabstand von 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten.

Bei Walmdächern ist ein Mindestabstand von 1,00 m (an der engeren Stelle) zum Gratsparren einzuhalten. Die Traufe ist durchzuziehen.

Flachdächer sind nur ausnahmsweise für Garagen und Nebenanlagen gestattet.

Werden bei den Nebengebäuden ausnahmsweise Flachdächer errichtet, so sind diese mit einer umlaufenden Blende (Attika) in Holz oder den Materialien der Dacheindeckung zu versehen.

Die Dacheindeckung darf landschaftsbedingt nur dunkelfarbig ausgeführt werden. Großflächige Elemente sind unzulässig.

3. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen der Grundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind nicht höher als 0,80 m zulässig.

Hierbei sollen überwiegend naturbelassene Holzzäune und winterharte Hecken verwandt werden.

3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Entsprechend den Darstellungen im Bebauungsplan sind Pflanzungen vorzunehmen.

Hierbei sollen überwiegend regionstypische Laubbölze verwandt werden.

Dickenschied, den

(Piroth)
Ortsbürgermeister