

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zu dem Bebauungsplan "Bränkelt und Hartwies" mit Änderungsplan II zum Bebauungsplan "Bergwiese" Änderung I gem. § 13 BauGB in der Ortsgemeinde Jettenbach

Rechtsgrundlagen für die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind das Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Landesbauordnung (LBauO) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der ab 01.07.87 gültigen Fassung.

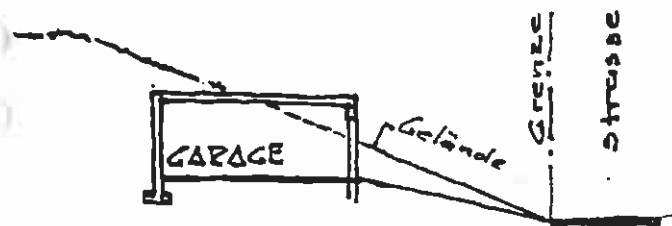
1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- a) Ausnahmen sind allgemein zugelassen.
 - b) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind bis maximal 50 m² zugelassen.
- 1.2 Oberbaubare Grundstücksflächen
- Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 1.3 Stellung der baulichen Anlagen
- a) Die im Bebauungsplan dargestellten Hauptfirstrichtungen sind zwingend.
 - b) Die Firstrichtung der Garagen ist parallel zur Straße vorgeschrieben.
- 1.4 Aufschüttungen und Abgrabungen
- Duldungen -
- Im Zuge des Straßenbaues kommen teilweise Böschungsflächen auf die Wohnbaugrundstücke zu liegen.
- 1.5 Gebäudehöhen
- Die Gebäude dürfen eine Höhe von 6,75 m nicht überschreiten, bezogen auf OKF UG bis OK Fußfette -siehe schematischen Querschnitt-. Vorstehendes gilt nicht für Garagen.
- 1.6 Grünordnerische Maßnahmen
- a) Öffentliche Grünflächen
In dem Straßenraum ist ein Straßenbegleitgrün vorgesehen mit Bodendeckern, wie Schneebeere, Fingerkraut und Johanniskraut bis zu einer maximalen Höhe von 50 cm. Die Baumpflanzungen in dem Straßenraum sind als hochstämmige Bäume, wie Spitzahorn, Linde, Esche sowie Obstbäume vorgesehen.
Für die größeren öffentlichen Grünfläche innerhalb des Baugebietes sind Detailplanungen erforderlich. Die Pflanzungen sind hier mit standortgerechten Gehölzen vorgesehen.
 - b) Private Grünflächen
Zu dem freien Feld bzw. zu der bebauten Ortslage sind private Pflanzungen gemäß Planung vorzunehmen in Form von z.B. Wildobst, Traubeneiche, Buche, Obstbäumen sowie einer 2-reihigen Bepflanzung mit Pfaffenhütchen, Haselnuß und Hartriegel in einem Pflanzabstand von 1 Stück/m.
Die hochstämmigen Bäume an der Planstraße B bzw. an dem Fußweg sind entsprechend der öffentlichen Baumart vorzunehmen.
Die Vorgärten sind mit heimischen Pflanzgärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Nutzgärten angelegt werden.

Auf den Grundstücken 1720/19, 1720/20, 1720/21, 1720/22, 1720/23, 1720/24, 1720/26, 1720/27, 1720/28 u. 1720/29 kann auf Grund der Höhendifferenz zwischen Standort HB und geplanten EG-Höhen nur ein hydraulischer Mindestdruck von 2 bar erreicht werden. Um die Druckverluste in der Hausinstallation so gering wie möglich zu halten, sollte die Rohrinstallation nach DVGW-Arbeitsblatt bemessen und auf den Einbau von Druckspülern und druckabhängig gesteuerten Geräten verzichtet werden. Bei Ausbau des Obergeschosses wird der Einbau einer Hausdruckerhöhungsanlage erforderlich.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Dachformen

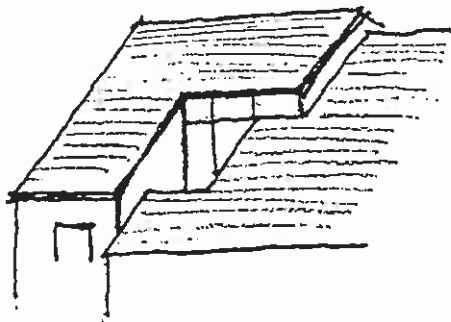


Es sind Sattel- und Walmdächer zulässig, wobei bei kubischen Baukörpern Satteldächer zu bevorzugen sind. Winkelbauten sollten mit Walmdächern ausgeführt werden. Die Dachformen für die Garagen als Satteldächer mit Traufstellung zur Straße sind in der Neigung dem Hauptbaukörper anzupassen.

Bergseitig der Hartwies-Straße sind aus Geländebedingungen (bei starkem Geländeeinschnitt) ausnahmsweise auch Flachdächer für Garagen zulässig.

2.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zulässig. Gauben sind als untergeordneter Baukörper in die Dachfläche einzugliedern bis zu einer Länge von $\frac{2}{3}$ der Trauflänge. Bei Ausnutzung der zulässigen Gesamtlänge sind die Gauben zu gliedern, d.h. keine zusammenhängende Gaubenlänge. Weiterhin dürfen die Gauben die Traufe und den First nicht unterbrechen und müssen von dem Ortgang einen Abstand von mind 1,20 m haben.



Ein Dachflächenversatz an dem Giebel ist, wie die Skizze zeigt, zulässig.

2.3 Dacheindeckung

Die Bauwerke sind mit Ziegel einzudecken, Farbe rot bzw. rotbraun.

2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen

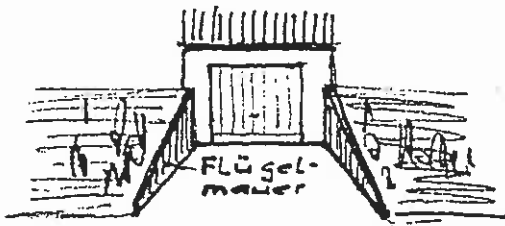
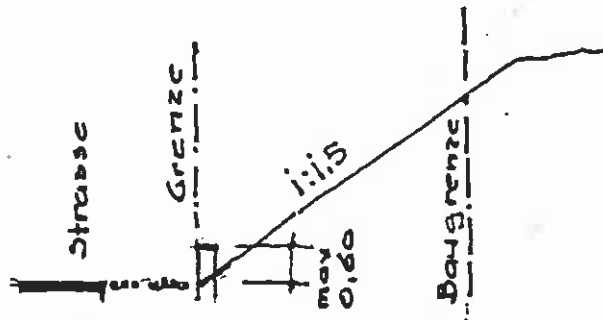
- Die Höhenlage der Wohngebäude (EG-Höhe) ist in der Straßenplanung festgelegt.
- Die Garagen talseitig der Erschließungsstraße können bis 20 cm (OKF) über der Straßenhöhe liegen. Beidseitig der Erschließungsstraße sind die Fußbodenhöhen so hoch zu legen, daß eine verkehrsgerechte Zufahrt sichergestellt ist und nach Möglichkeit das Gebäude mit einem Satteldach versehen werden kann.

2.5 Zufahrten und Grundstückseinfriedung a) Pro Grundstück ist eine Zufahrt gemäß Planung statthaft.

b) Eine straßenseitige Grundstückseinfriedung mit Mauer und Zaun ist nicht statthaft. Das Gleiche gilt für die seitliche Einfriedung bis auf die Hausflucht. Wenn in diesen Bereichen eine Grundstücksabgrenzung errichtet werden sollte, kann dies in Form einer Hecke erfolgen.

Wünschenswert: Blütenhecke wie Spirae, Apfelrose oder ähnliches bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m.

Weiterhin statthaft, jedoch nicht empfehlenswert: Geschlossene Hecke wie Liguster, Hainbuche, Berberitze oder ähnliches bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m.



c) Müllboxen an der Straße in Verbindung mit der Einfriedung sind nicht statthaft.

d) Feste Sockel bis zu einer maximalen Höhe von 60 cm über OK Straße sind nur dort zulässig, wo eine Böschungsfläche mit einer Neigung von 1 : 1,5 hinter die vordere Baugrenze zu liegen kommt. Auch in diesem Bereich ist auf feste Einfriedungen weitestgehend zu verzichten. Die farbliche Behandlung der Mauern ist entsprechend Punkt 2.6 vorzunehmen. Bei Verblendungen sind nur Sandsteine zulässig.

e) Im Bereich der Grundstückszufahrten und -zugänge sind, soweit erforderlich, Stützmauern als Flügelmauern statthaft. Die farbliche Behandlung bzw. Verblendung ist entsprechend der straßenseitigen Einfriedung vorzunehmen.

f) Ausnahmen sind für die Flurst.-Nr. 1720/3 und 1720/38 zugelassen. Hier dürfen Stützmauern in einer Höhe von maximal 1,50 m errichtet werden.

2.6 Äußere Gestaltung

Verblendungen mit Keramik- und Kunststoffplatten sind untersagt. Die Gebäude sind vorwiegend zu verputzen. Grelle Farbtöne sind untersagt.

Als Empfehlung: Pastelltöne bzw. erdgebundene Farbtöne.

Teilverkleidungen wie Giebeldreiecke, Traufe, Ortgang und Gauben mit Asbestzementplatten sind statthaft. Die Flächen sind farblich den Wand- bzw. Dachflächen anzupassen.



Jettenbach, den ..23.10.1995.....

(Handwritten signature)
(Hamm)
Der Ortsbürgermeister