

TEXTTEIL zum Bebauungsplan"Westenbach, Hanfgraben"1. Planungsrechtliche Festsetzungen ( § 9(1) BBauG)  
( Festsetzungen zum Bebauungsplan)

- 1.1 Der beiliegende Bebauungsvorschlag M 1 : 500 des Ing. Büro Messmer dient zur Orientierung und als Richtlinie für die städtebauliche Ordnung, insbesondere für die Stellung und Gruppierung der baulichen Anlagen.
- 1.2 Art der baulichen Nutzung ( § 9 (1) 1a BBauG)
- 1.21 Allgemeine Wohngebiete (WA, § 4 BauNVO)  
Die Ausnahmen Punkt 4-6, je einschließlich, sind gemäß §1 (4) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3 Die Aufteilung der Flächen unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (4) BauNVO) ist im Bebauungsplan nicht gekennzeichnet. Die Festsetzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung ist jeweils innerhalb der überbaubaren Fläche eingetragen. Die Abgrenzung erfolgt entlang der zukünftigen Grundstücksgrenze.
- 1.5 Stellung der baulichen Anlagen  
Stellung der Gebäude allgemein:  
Es gilt der beiliegende Bebauungsvorschlag M 1:500 als Richtlinie.
- 1.6 Höhenlage der baulichen Anlagen ( § 9 (1) 1d BBauG)  
Um die Höhenlage der baulichen Anlagen bestimmen zu können, sind in den Bauzeichnungen die bestehende und die festzulegende Geländeoberfläche einzuzeichnen. (§3 (2) 3 + 4 BauVorlVO).  
Die Festsetzung erfolgt im Einvernehmen mit der Gemeinde und der Baugenehmigungsbehörde.
- 1.7 Flächen für Garagen: ( § 9(1) 1 a BBauG)
- 1.72 Bei den Gebäuden mit 1 und 2 Vollgeschoßen sollen Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und nur in Verbindung mit den Hauptgebäuden errichtet werden, wenn im Bebauungsplan nicht besondere Garagenflächen festgelegt sind. *Zusatz s. unten*
- 1.73 Bei Gebäuden mit 3 Vollgeschoßen als Höchstgrenze dürfen ~~sollen~~ Garagen nur als Tiefgaragen auf dem eigenen Baugrundstück errichtet werden.
- 1.8 Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke (§9(1) 2BBauG)  
Innerhalb der Sichtfelder darf sichtbehindernde Bepflanzung, Bebauung, Einfriedigung und dgl. nicht höher als 0,80 m sein.
- 1.9 Verkehrsflächen ( § 9 ( 1) 3BBauG)  
Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.
2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften  
( Vorschrift über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen  
( § 111 LBO )
- 2.1 Dachdeckung:
- 2.11 Satteldach ( SD ) dunkelbraun bis schwarz engobierte oder eingefärbte Dachziegel oder diesen ähnlichen Materialien, Asbestzement-Dachschiefer schwarz und Naturschiefer

- 2.12 Flachdach (FD): Kiesschüttung, bewachsen oder als Terrasse. Sichtbar bleibende Papp- bzw. Blechabdeckungen sind nicht gestattet.
- 2.2 Dachneigung:
- 2.21 Flachdach (FD): Gefällsloses oder bis 3% geneigtes Dach.
- 2.22 Sonstige Dachformen siehe Eintragungen im Bebauungsplan.
- 2.3 Dachausbau: Die Dachgeschoße können im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften ausgebaut werden.
- 2.4 Dachgesims:
- Flachdach: In der Ansichtsfläche horizontales ringsumlaufendes Gesimsband oder horizontale obere Begrenzung.
- 2.5 Dachaufbauten: Sind generell nicht gestattet.
- 2.6 Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 35 cm bis O.N. Plette gestattet.
- 2.8 Garagen, Anbauten und Vordächer, die nicht unter gemeinsamem Dach mit dem Hauptgebäude liegen, sind in allen Ansichtsflächen nach oben horizontal abzuschließen. Bedachung gemäß 2.12
- 2.9 Einfriedigung:
- 2.91 Mauern:  
Werden Mauern geländebedingt erforderlich, sind sie so nieder wie möglich zu halten.
- 2.92 Zäune:  
Als Einzäunung sind nur Hecken oder Holzzäune bis 0,80m Höhe zugelassen. Die Hauseingangseiten, insbesondere die der Hausgruppen, sollen ohne Einfriedigung belassen werden. Als Trennung zu den öffentlichen Straßen sind Rabattsteine mit max. 0,15 m Höhe vorzusehen.  
Ausnahmen im Sinne von 2.93 können gewährt werden.
- 2.93 Sichtschutzzäune- bzw. -wände:  
Zum Schutz vor fremder Einsicht können Gartenhöfe mit Zäunen gem. 2.92 oder Wände bis 1,80 m Höhe gestattet werden.
- 2.10 Bepflanzung:  
Hauseingangsseiten entlang von öffentlichen Straßen, insbesondere bei den Hausgruppen, sind als Rasenflächen mit einzelnen Strauch- oder Baumgruppen anzulegen und zu unterhalten.

Aufgestellt:

Großsachsenheim, den... 16. Dez. 1970 .....  
Stadtbauamt