

Gemeinde: Häfnerhaslach

Kreis: Vaihingen/Enz

Textteil zum Bebauungsplanänderungsentwurf für das
Gebiet "Hinter den Gärten"

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BBauG)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 a BBauG)

2.11 vgl. Planeinschrieb

2.12 Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind in sämtlichen Wohngebieten nicht zulässig.

2.2 Bauweise (§ 9 (1) a BBauG)

2.21 freie Bauweise (§ 22 (1) + (2) BauNVO) soweit im Plan bezeichnet.

2.3 Stellung der baulichen Anlagen

teilweise besondere allgemein

im Plan bezeichnet

2.4 Konzepte der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1 d BBauG)

Die Festsetzung erfolgt durch die Baugenehmigungsbehörde (§ 15 Abs. 1).

2.5 Flächen für Garagen (§ 9 (1) 1 e BBauG)

2.51 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur unter gemeinsamem Dach mit dem Hauptgebäude bzw. bei Anlage im Untergeschoß errichtet werden, wenn im Bebauungsplan nicht besondere Garagenflächen festgelegt sind.

2.52 Ausnahmsweise können für jedes Baugrundstück bis zu 2 Garagen in den nicht überbaubaren Flächen von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden, wenn eine Belästigung der Nachbarn nicht zu fürchten ist und städtebauliche Bedenken nicht bestehen.

2.6 Von der bebauung freizuhaltende Grundstücke

(§ 9 (1) 2 BBauG)

Innerhalb der Sichtfelder darf sichtbehindernde Bepflanzung, bebauung, Einfriedung und dgl. nicht höher als 0,80 m sein.

2.7 Verkehrsflächen (§ 9 (1) BBauG)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

3. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

(Vorschrift über die äussere Gestaltung der baulichen Anlagen § 111 LBO)

3.1 Sonstige Dachformen siehe Eintragung im Bebauungsplan.

3.2 Dachausbau: Die Dachgeschosse können im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften ausgebaut werden.

3.3 Dachaufbauten: Sind generell nicht gestattet.

3.4 Antenstücke sind nicht gestattet. Bei Gliederung der Außenwandflächen können im Dachgeschoß senkrechte Außenwände zugelassen werden, soweit sie weniger als 2/3 der jeweiligen Gebäudelänge einnehmen. Diese Flächen sind durch Verputzung oder dergleichen in Material und Farbe abzusetzen.

3.5 Garagen, Anbauten und Vordächer, die nicht unter gemeinsamen Dach mit dem Hauptgebäude liegen, sind in allen Ansichtsflächen nach oben horizontal abzuschliessen.

3.6 Einfriedung:

3.61 Wand:

Als Begrenzung der öffentlichen Straßen (§ 12 (3) LBO) gegen die übrigen Grundstücksflächen sind von der Gemeinde im Zuge des Ausbaus der öffentlichen Verkehrsflächen einzuwickelnde Wände zu errichten.

Wände dürfen nur zugelassen werden, soweit sie geländebauart erforderlich sind. Wände sind in verputzten Betonmaterial (z.B. Rinnbeton, Aschenbeton, gestockter Beton, profilierter Beton usw.) zu errichten. Sie sind ges. § 11 (2) LBO nach unten 1,00 m Höhe genehmigungspflichtig.

3.62 Leune und Becken: Entlang den Verkehrsflächen sind Einfriedungen nicht gestattet. Im übrigen sind als Einfriedung nur Becken oder in Becken einbezogene Maschendraht- oder Knüpfdrahtzäune bis 1,00 m Höhe zugelassen. Ausnahmen im Sinne von 3.7 können gewährt werden.

3.63 Lichtschrutzzäune bzw. -wände:

Zum Schutz vor fremder Einsicht können öffentlichen der Grundstücke als Gartenhöfe ausgetilbet werden. deren Einfriedung kann innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gem. 3.62 oder mit Zäunen oder Mauern aus Holz oder Massiv bis zu 1,00 m Höhe zugelassen werden. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Ausnahmen im Einvernehmen zwischen Gemeinde und Baugenehmigungsbehörde möglich.

Aufgestellt:

Metzingen, den 15.8.1969



Betr. Bebauungsplan Häfnerhaslach

Hinweise

1. Oberleitung

Für das Gebiet des Bebauungsplans "Hinter den Gärten" wird von der Gemeinde eine Oberleitung bestellt. Die Rechtsverbindlichkeit der daraus folgenden Massnahmen wird zwischen der Gemeinde und den künftigen Grundstückseigentümern privatrechtlich vereinbart.

Die Oberleitung wird dem Planverfasser übertragen.

2. Garagen

Garagen sind, soweit sie im Bebauungsplan im räumlichen Zusammenhang mit einem Wohngebäude vorgesehen sind, jedoch nicht gleichzeitig mit diesen errichtet werden, durch Einzeichnungen in den Baueingabeplänen nachzuweisen. Die Pflicht zur Schaffung von Stellplätzen für Kfz bleibt hiervon unberührt.

3. Schnittzeichnungen

3.1 Wegen der Hanglage des Bebauungsplangebietes ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in der Regel die Vorlage von Schnittzeichnungen (Längenschnitten) eines Vermessungsingenieurs über das Baugrundstück erforderlich.

3.2 Stützmauern sind regelmässig durch Schnittzeichnungen (Längenschnitte) eines Vermessungsingenieurs nachzuweisen.

4. Gestaltung

Zur besonderen Auflockerung des Gesamtcharakters können Sattel- als auch Walmdächer ausgeführt werden. Es wird daher empfohlen, vor Fertigung der Baueingabepläne die Dachform für das jeweilige Grundstück mit der Oberleitung durchzusprechen.