

Gemeinde Nehren

Bebauungsplan "Bohläcker II"

Textliche Festsetzung

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG und BauNVO):

1.1 Art der baulichen Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

(Die in § 4 Abs. 3 der BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO):

Entsprechend der Eintragung im Lageplan

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO):

1.31 Offene Bauweise

1.4 Stellung der baulichen Anlagen:

Entsprechend der Einzeichnung im Lageplan

1.5 Nebenanlagen:

Nebenanlagen nach § 2 Abs. 2 LBO (Gebäude) im Sinne von § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

1.6 Garagen:

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den mit GA bezeichneten Grundstücksflächen und auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.7 Höhenlage der baulichen Anlagen:

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen sind im Lageplan festgelegt.

1.8 Sichtflächen

Die im Lageplan eingetragenen Sichtflächen sind auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art über 70 cm Höhe freizuhalten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO):

2.1 Gebäudehöhen:

Ergeben sich aus der ausgewiesenen Anzahl der Vollgeschosse und der festgelegten EFH.

2.2 Dachformen und Dachneigungen:

2.21 Hauptgebäude: Zulässig sind nur Satteldächer entsprechend den Eintragungen im Lageplan. Bei Satteldächern sind Dachaufbauten unzulässig.

2.22 Garagen: Aneinandergebaute Garagen müssen die gleiche Dachform und Gesimsausbildung haben. Bei der Ausführung eines flachgeneigten Daches ist die geneigte Dachfläche in eine horizontale Dachumrandung (Attika) zu legen. Bei der Ausführung eines Satteldaches ist die Dachneigung dem Hauptgebäude anzugleichen.

2.3 Dacheindeckung:

Flachdächer sind mit Kies oder anderem nichtglänzendem Material abzudecken. Bei Satteldächern dürfen nur engobierte Ziegel, Betonziegel, dunkel eingefärbte Asbestdeckungen und Naturschiefer verwendet werden.

Im Bereich südwestlich der Tübinger Straße (F.W. 409) werden nur Dachdeckungsmaterialien aus Naturziegel, vorzugsweise naturrot, zugelassen. Dunkle Materialien sind nicht zugelassen.

2.4 Fernsehantennen:

Je Hauptgebäude ist nur 1 Außenantenne zulässig.

2.5 Strom- und Telefonleitungen:

Strom- und Telefonleitungen sind zu verkabeln.

2.6 Geländegestaltung:

Der natürliche Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden. Alle Geländeänderungen (Abhub, Auffüllungen) sind in den Baueingabeplänen deutlich ablesbar und auf Meereshöhe bezogen im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen (Geländeprofile). Sie müssen den Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken entsprechen bzw. angepaßt werden. Böschungen dürfen nicht steiler als 1:2 angelegt werden.

2.7 Einfriedigungen:

Massive Sockelmauern dürfen die Höhe von 0,20 m nicht überschreiten. Die Einfriedigungen dürfen die Übersichtlichkeit der Straßen nicht beeinträchtigen und eine Gesamthöhe von 0,80 m nicht übersteigen.

Die öffentlichen Gehwege werden durch Rabattenplatten gegen die Privatgrundstücke abgegrenzt (Hinterkante Rabatte = Grenze). Der zur Sicherung der Rabatte erforderliche Hinterbeton ist auf den Privatgrundstücken zu dulden.