

Textfestsetzungen

Bebauungsplan "Siegenthal", Ortsteil Siegenthal

A: Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB sowie BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 bis 11 BauNVO)

Das Gebiet des Planbereiches ist im westlichen Teil, entsprechend der Plandarstellung, bis vor Kopf der jeweiligen Wendeanlagen, als MI -Mischgebiet- gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Das restliche Gebiet des Planbereiches ist als WA -Allgemeines Wohngebiet- gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

2. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind entsprechend der Planzeichnung nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Unzulässig sind im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 t sowie für Anhänger dieser Fahrzeuge.

3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, sofern ein Mindestabstand von 20,0 m vom nächstliegenden Fahrbahnrand der B 62 eingehalten wird.

4. Maß der baulichen Nutzung, (§§ 16 u. 17 sowie 19 u. 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

Die Geschosßflächenzahl (GFZ) darf das Maß 0,6 nicht überschreiten.

Ist die im Bebauungsplan ausgewiesene überbaubare Fläche kleiner als die angegebene höchstzulässige Grundflächenzahl, so darf nur diese ausgewiesene Fläche überbaut werden.

Textfestsetzungen

Bebauungsplan "Siegenthal", Ortsteil Siegnthal

5. Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist Kellersohle.

Der untere Bezugspunkt der baulichen Anlage bei den talseits der Straße liegenden Grundstücken darf nicht höher als Straßenoberfläche im fertigen Bauzustand, gegenüber der Mitte der straßenzugewandten Gebäudefront, liegen. Von dem Bezugspunkt darf auf bergseitig an der Straße gelegenen Bauflächen die Oberfläche Kellergeschoßfußboden der baulichen Anlage zwischen +0,10 m und +0,50 m liegen.

Oberer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist eine maximale Firsthöhe (FH) von 12,00 m über Kellergeschoßfußboden.

(Eine Schemadarstellung ist in der Bebauungsplanurkunde enthalten.)

(Hinweis: Bezüglich einer Entwässerung der Kellerräume ist eine Abstimmung der Kellersohlenhöhe mit dem Entsorgungsunternehmen durchzuführen.)

6. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird für den gesamten Bebauungsplan offene Bauweise festgesetzt.

Zulässig ist nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.

7. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

8. Die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Auf den südlich der Planstraße A gelegenen Bauflächen ist die Stellung der baulichen Anlagen in Bezug auf die Firstrichtung entsprechend der Plandarstellung parallel zu den Höhenschichtlinien aus schalltechnischen Gründen zwingend einzuhalten.

Im übrigen Plangebiet wird eine Stellung der baulichen Anlagen in Bezug auf die Firstrichtung nicht vorgeschrieben.

