



Auszug Bebauungsplan ALA 206 Salomonsborn Flur 4

Aufgrund § 10 Bau GB in der Fassung vom 8. Dezember 1986, ergänzt durch Anlage I, Kapitel XIV, Abschnitt II, Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990, sowie nach § 83 des Gesetzes über die Bauordnung vom 20. Juli 1990 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom und mit Genehmigung der Höheren Bauaufsichtsbehörde vom folgende Satzung über den Bebauungsplan für das Planungsgebiet **S a l o m o n s b o r n**, bestehend aus der Planzeichnung (Teil "A") und den textlichen Festsetzungen (Teil "B") erlassen:

TEIL "A" - PLANZEICHNUNG

laut Planzeichenverordnung 1990

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- | | | |
|-----|----|--------------------------------------|
| 1.1 | WA | Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO) |
| 1.2 | MI | Mischgebiet (§ 6 Bau NVO) |

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- | | | |
|-----|---------------------|---|
| 2.1 | GRZ 0,3 ; 0,4 ; 0,6 | Grundflächenzahl (§ 17 Abs.1 Bau NVO) |
| 2.2 | GFZ 0,5 ; 0,6 ; 0,8 | |
| | 1,0 | Geschoßflächenzahl (§ 17 Abs.1 Bau NVO) |
| 2.3 | I ; II | Zahl der Vollgeschosse |
| 2.4 | TH max. I (WA) | 4,50 m über Gehweg |
| | TH max. II (WA) | 5,50 m über Gehweg |

3 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- | | | |
|-----|-----|---|
| 3.1 | o | offene Bauweise (§ 22 Bau NVO) |
| 3.2 | E | nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Bau NVO) |
| 3.3 | ED | nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Bau NVO) |
| 3.4 | DH | nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig (§ 22 Bau NVO) |
| 3.5 | H | nur Hausgruppen zulässig (§ 22 Bau NVO) |
| 3.6 | --- | Baugrenze (§ 23 Bau NVO) |

4 ANRICHUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS (§ 5,9 BauGB)

- | | | |
|-----|--|------------------------------|
| 4.1 | | Flächen für den Gemeinbedarf |
|-----|--|------------------------------|

5 VERKEHRSFLÄCHEN

- | | | |
|-----|--|----------------------------|
| 5.1 | | Straßenverkehrsfläche |
| 5.2 | | Straßenbegrenzungslinie |
| 5.3 | | verkehrsberuhigter Bereich |
| 5.4 | | öffentliche Parkflächen |
| 5.5 | | Einfahrtbereich |

6 FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN (§ 5,9 Bau GB)

- | | | |
|-----|--|-----------------------------|
| 6.1 | | Elektrizität (Trafostation) |
|-----|--|-----------------------------|

7 HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 5,9 Bau GB)

- | | | |
|-----|--|-------------------------------|
| 7.1 | | unterirdisch
Gas
Wasser |
|-----|--|-------------------------------|

8 SONSTIGE PLANZEICHEN

- | | | |
|------|-----------|--------------------------------------|
| 8.1 | SD | Satteldach |
| 8.2 | | zulässige Firstrichtung |
| 8.3 | 30° - 45° | Dachneigung |
| 8.4 | St | Stellplätze |
| 8.5 | Ga | Garagen |
| 8.6 | | Grünflächen |
| 8.7 | | Bepflanzung Bäume |
| 8.8 | | Bepflanzung Sträucher |
| 8.9 | | Sozialplatz |
| 8.10 | | ursprüngliche Flurstücksgrenzen |
| 8.11 | | vorgeschlagene Grundstücksgrenzen |
| 8.12 | 36 | Flurstücksnummern |
| 8.13 | 3,00 | Maßangabe in Meter |
| 8.14 | | räumlicher Geltungsbereich |
| 8.15 | | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung |

TEIL "B" - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 GROßE DER BAUGRUNDSTÜCKE

- 1.1 Teilung im Rahmen der baulichen Nutzung

2 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- 2.1 In offener Bauweise sind grundsätzlich nur Sattel- und Walmdächer zulässig.
- 2.2 Die zulässige Dachneigung ist bei Hausgruppen und Doppelhäusern sowie gereihten Einzelhäusern einheitlich zu gestalten.
- 2.3 Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen bei Einzelhäusern 1/3 und bei Doppelhäusern 1/2 der Traufhöhe nicht überschreiten.
- 2.4 Untergeordnete Bauteile, wie Erker, Balkone, Vordächer und dergleichen dürfen die Baugrenze in geringfügigem Umfang überschreiten. Die Bauweise dürfen jedoch nicht unterschritten werden.
- 2.5 Die Höhe der Dampel wird auf max. 1,00 m festgesetzt.
- 2.6 Außenwände: Wandoberflächen verputzt mit weißen oder pastellfarbenen Anstrich, keine Ölmalerei
Außenwandverkleidungen in Holz oder Mauerklinker sind zulässig
- 2.7 Dachdeckung: harte Dachdeckungsmaterialien, vorzugsweise Pfannen oder Falzziegel, ziegelrot
- 2.8 Sonnenkollektoren, Veranden und Wintergärten sind zulässig, wenn sie sich harmonisch in das Gesamtbild einfügen.
- 2.9 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist auf eine einheitliche Fassadengestaltung zu achten.

3 GARAGEN UND NEBENGEBAUDE

- 3.1 Garagen sind auch außerhalb der im B-Plan festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- 3.2 Je Grundstück ist eine Einzelgarage von max. 3,50 m x 6,00 m zulässig.
- 3.3 Aneinandergebauten Garagen und Nebengebäude sind in Höhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich zu gestalten.
- 3.4 Kellergaragen sind zulässig.

4 EINFRIEDUNGEN

- 4.1 Gegen öffentliche Verkehrsflächen und gegen Nachbargrundstücke sind nur lebende Hecken und Holzzäune bis 1,20 m Höhe zulässig.
- 4.2 Im Freisitzbereich sind Sichtschutzwände bis 1,80 m Höhe und maximaler Tiefe von 3,00 m zulässig.

5 VERKEHRSFLÄCHEN

Mit Ausnahme der Haupteinfahrtsstraße sind geschlossene, vollständig bodenversiegelnde Decken (Bitumen, Beton) unzulässig.

6 HEIZUNG

Der Einsatz von festen Brennstoffen ist nicht zulässig.

7 ANTENNENANLAGEN

Die private Errichtung von Antennenanlagen ist nicht zulässig. Die Versorgung erfolgt zentral.

8 BEPFLANZUNG

Die für die Begrünung ausgewiesenen Flächen sind hinsichtlich der Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen vorzusehen. Bei nachfolgender Aufzählung handelt es sich um eine Auswahl. Es können auch weitere heimische Gehölze verwendet werden.

- | | | |
|-----|--|---------------------|
| 8.1 | <u>Positivliste</u>
Gehölze über 4,00 m | |
| | Eiche | Quercus |
| | Hainbuche | Carbinus |
| | Platane | Platanus |
| | Ulm | Ulmus |
| | Hasel | Corylus avellana |
| | Eberesche | Sorbus aucuparia |
| | Feldahorn | Acer campestre |
| | Gehölze bis 4,00 m Höhe | |
| | Schlehe | Prunus spinosa |
| | Liguster | Ligustrum vulgare |
| | Weißdorn | Crataegus laevigata |
| | Gemeine Heckenkirsche | Conicera xylosteum |