

Textfestsetzungen des Bebauungsplans für das Teilgebiet „Görgenthal Straßgewann“ 1. Änderung

1. Höhenlage von OKFFB Erdgeschoss bei talseitig angeordneten Wohnhäusern: max. 0,80 m. Ausnahmen nach § 31 (1) BauGB zulässig. Traufhöhen in Hanglagen: talseitig höchstens 6,0 m (vgl. Regelschnitte).
2. Dachformen: Satteldach (SD) oder Walmdach (WD) ausnahmsweise Flachdach (FD) bei besonderen Geländeverhältnissen und Grundstückslage. Dachneigung: 15-38°
3. Für das Maß der baulichen Nutzung gelten grundsätzlich die Höchstwerte der GRZ und GFZ nach § 17 BauNVO, jedoch dürfen die durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht überschritten werden. Ausnahmen nach § 31 (1) BauGB bis zu 2,0 m zulässig, wenn besondere Umstände dies rechtfertigen.
4. Abweichungen von den im Bebauungsplan festgesetzten Garagenstandorten sind nach § 31 (1) BauGB in begründeten Fällen zulässig. Wo solche Festsetzungen nicht getroffen sind, können Garagen nach den Bestimmungen der LBauO zugelassen werden. In diesen Fällen ist zwischen Garagenfront und Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von 5,0 m einzuhalten. Bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen (Steilhang) können Garagen ausnahmsweise längs der Straßengrenze und mit seitlicher Zufahrt angeordnet werden, vorausgesetzt, die Übersichtlichkeit des Verkehrsraumes sowie ausreichende Vorfläche als Stellplatz sind gewährleistet.
5. Im Vorgartenbereich sind Einfriedungen aus Hecken, Holz oder Metall bis zu 0,80 m Höhe zulässig, an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen aus Hecken, Holz oder Maschendraht, keine Einfriedungsmauern. Entlang den Straßen und Garageneinfahrten sind Stützmauern bis zu 1,0 m Höhe zugelassen. Ausnahmen gem. § 31 (1) BauGB über 1,0 m nur in begründeten Fällen.
6. Im Einmündungsbereich der Straßen darf kein sichtbehindernder Aufwuchs gepflanzt werden.
7. Unterhalb und im 15 m breiten Schutzbereich der Strom-Hochleitungen ist die zulässige Firsthöhe (FH), gemessen von der höchsten Geländeebene, auf 7,0 m beschränkt. Im Einzelfall ist die Zustimmung des RWE erforderlich.