

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN "KAUSBÜHL"

IM STADTTEIL HEILIGENZIMMERN

in Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)

1.1 Die Ausnahmen nach der Vorschrift des § 4 Abs. 3 Ziffer 1-6 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Bauweise (§ 22 BauNVO)

2.1 Zugelassen sind nur Einzelhäuser

3. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) BBauG)

3.1 Firstrichtung - zwingend - wie im Bebauungsplan eingezeichnet.

4. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) BBauG)

4.1 Garagen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.2 Freistehende Einzelgaragen sind nicht zulässig.

5. Sichtflächen

5.1 An den Straßeneinmündungen sind die im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtflächen von jeder baulichen und sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Straßenhöhe nicht überschreiten.

6. Nebenanlagen

6.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig, ausgenommen Pergolen bis 10 qm überdeckter Fläche, und offene, ebenerdige Schwimmbäder bis zu 50 cbm.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 111 LBO)

1. Dachgestaltung

1.1 Als Dachdeckung ist dunkel getöntes Material zu verwenden.

1.2 Dachaufbauten sind nicht zulässig.

1.3 Für Garagen im Grenzabstand sind nur Flachdächer zulässig.

2. Kniestock

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0,40 m zulässig.

3. Gebäudehöhen

Die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) darf bei einem Vollgeschoß 4,50 m und bei einem Vollgeschoß u. einem anrechenbaren Untergeschoß (I + 1U) talseitig gemessen 6,00 m nicht überschreiten.

Die Traufhöhe wird jeweils am höchsten Schnittpunkt des natürlich gewachsenen Geländes mit dem Gebäude gemessen.

Die Gebäude mit der Festsetzung I + 1U dürfen talseitig nur 2-geschossig in Erscheinung treten.

4. Einfriedigungen

Sofern Grundstücke überhaupt eingefriedigt werden, sind die Einfriedigungen innerhalb eines jeden Straßenzuges einheitlich zu gestalten. Die Einfriedigungen und die Bepflanzung der Grundstücke dürfen die Übersichtlichkeit der Straßen nicht beeinträchtigen.

Grundsätzlich sind als Einfriedigungen nur Hecken, Buschgruppen oder Spanndrähte, die von Hecken eingewachsen werden zulässig.

Ausnahmsweise sind auch Umzäunungen zulässig, deren Massivsockel nicht höher als 30 cm ist.

Sämtliche Einfriedigungen dürfen die Höhe von 80 cm nicht übersteigen.

5. Verkabelungen

Sämtliche Niederspannungsleitungen und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

6. Antennen.

Bei Einzelhäusern ist nur eine Außenantenne zulässig.

III. Hinweis

Geländeschnitte

Dem Baugesuch sind mindestens 2 amtliche Geländeschnitte über das Baugrundstück beizufügen.

Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die EGFH wird im Genehmigungsverfahren von der Baugenehmigungsbehörde festgelegt.

Geländegestaltung

Bei Aufschüttung und Abtragung auf den Baugrundstücken darf der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden.

Böschungen sind weich abzuschrägen.

Mit den Nachbargrundstücken ist ein ordentlicher Anschluß herzustellen.

Bodendenkmalpflege

Werden bei Ausgrabungsarbeiten bisher nicht bekannte Fundstellen angeschnitten, ist das Landesdenkmalamt -Außenstelle Tübingen- umgehend zu benachrichtigen.