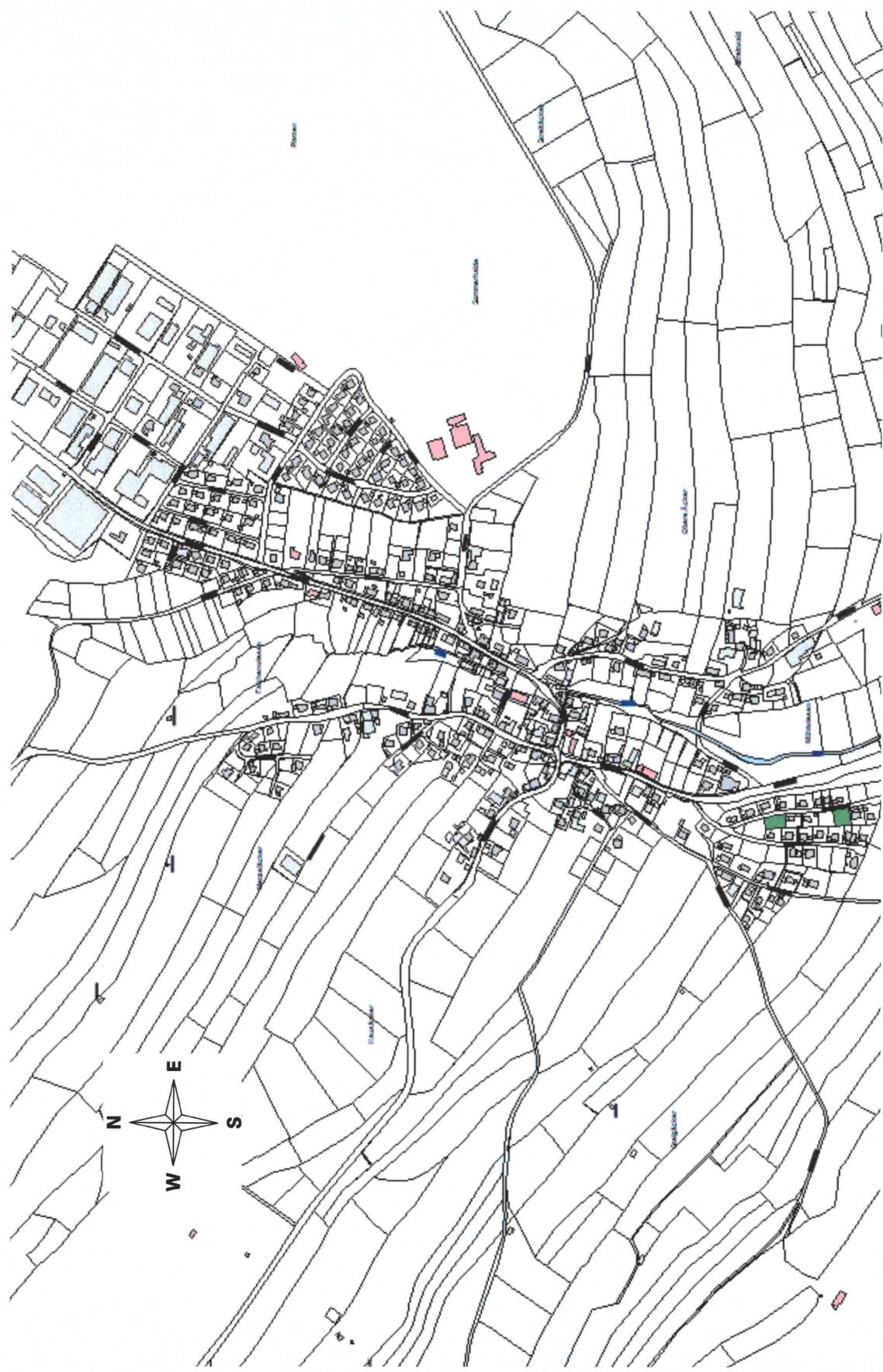
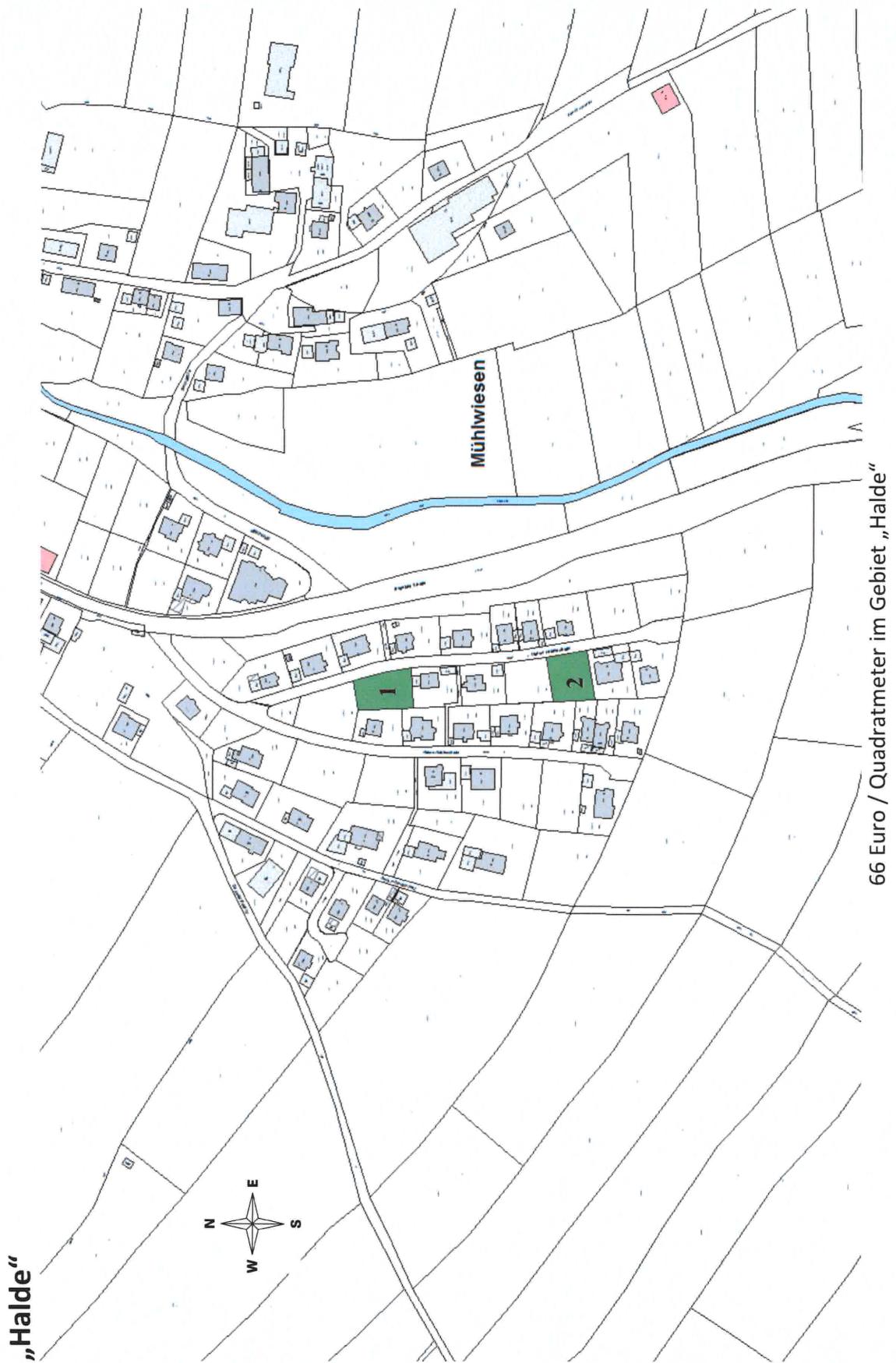


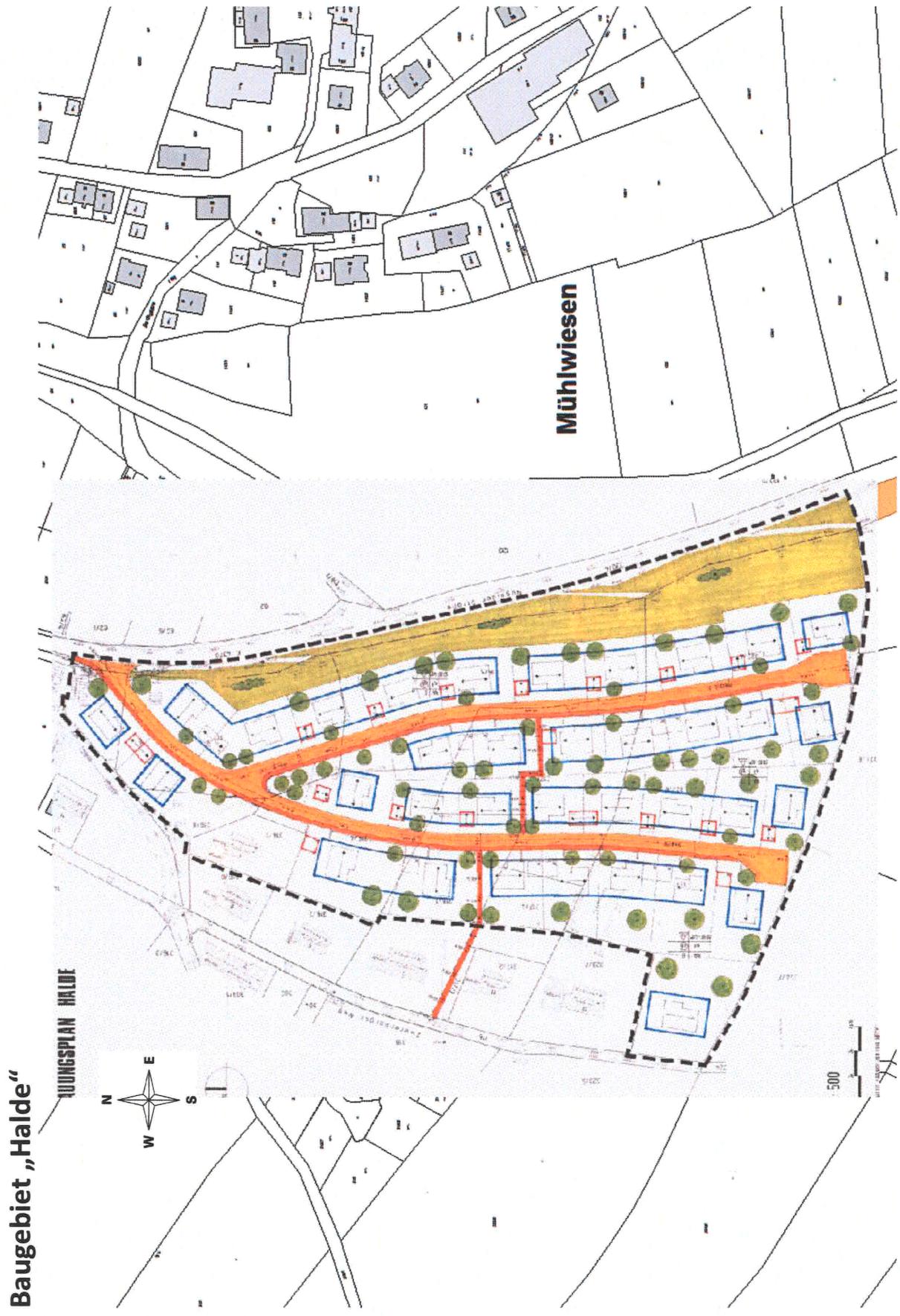
Übersichtsplan Neuweiler





66 Euro / Quadratmeter im Gebiet „Halde“

- 1) Flst. 317/14 ($709 \text{ m}^2 = 46.794 \text{ Euro}$)
- 2) Flst. 317/19 ($699 \text{ m}^2 = 45.936 \text{ Euro}$)



TEXTTEIL (zum Bebauungsplan „Halde“)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten im Geltungsbereich alle widersprechenden Festsetzungen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe wird gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 und der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983, einschließlich der bis jetzt eingetretenen Änderungen, festgesetzt.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BAUGB UND BAUNVO

1. Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl, GRZ, nach § 19 BauNVO, hier 0,3
Geschoßflächenzahl, GFZ, nach § 20 BauNVO, hier 0,6
Die im Plan eingetragenen Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen sind Höchstwerte.
3. Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO in Verbindung mit § 2 (5) LBO)
Entsprechend Planeinschrieb zwei Vollgeschosse
4. Bauweise § 22 (2) BauNVO
Offene Bauweise gemäß Absatz 2, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser und nur jeweils im Bereich eines im Plan als geplante Parzelle ausgewiesenen künftigen Einzelgrundstücks zulässig
5. Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BauGB
Maßgebend für die Stellung der baulichen Anlagen sind die im Bebauungsplan eingetragenen Hauptfirstrichungen. Die dargestellten Hausschemen gelten als Richtlinien.
6. Garagen § 9 (1) 4 BauGB
Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig

7. Nebenanlagen § 14 BauNVO

Gebäude als Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

Höhenlage der Gebäude § 9 (2) BauGB

Die Erdgeschoßbodenhöhe wird von der Genehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzt.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen § 9 (1) 25a BauGB

An den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen sind heimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten.
Anschluß der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 26 BauGB

Der zur Befestigung der Abgrenzungssteine der öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche Hinterbeton ist auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
Die entsprechenden Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Stützmauern sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

- B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB + § 74 LBO
1. Dachform/Dachneigung
Satteldach, Dachneigung 30 – 40°. Der First ist mittig anzordnen.
Krüppelwalmdächer sind zulässig. Der First von Vor-, Anbauten sowie Dachgauben muß mindestens 1,00 m senkrecht gemessen, unter dem Hauptfirst liegen.
 2. Dachaufbauten
Dachaufbauten müssen von den Giebelseiten einen Mindestabstand von 2,50 m haben.
Die Länge des Dachaufbaus bzw. die Summe der Längen einzelner Dachaufbauten darf 1/3 der Traufhöhe nicht überschreiten. Gauben sind in Material und Farbe der Hauptdachdeckung angepaßt einzudecken. Die Wangen und Stirnflächen sind mit Holz oder einem ein der Farbe der Hauptdachdeckung entsprechenden Material zu verkleiden.
 3. Dacheindeckung
Die Dacheindeckung ist nur in den Farbtönen rot bis braun zulässig
 4. Baukörper
Vor- und Anbauten (Zwerchgiebel) dürfen in ihrer Breite 1/3 der Gesamtfläche des Gebäudes nicht überschreiten.
 5. Gebäudehöhe
Die talseitige Traufhöhe, gemessen zwischen Schnittpunkt Außenfläche, Außenwand/ Unterkante Dachhaut und bestehender mittlerer Geländehöhe darf max. 6,50 m, die bergseitige Traufhöhe max. 4,50 m betragen.
 6. Äußere Gestaltung und Farbgebung
Umgebende Gebäude und Garagen sind in Materialwahl, Gesimsausbildung und Farbe aufeinander abzustimmen.
Für Außenverkleidungen darf neben Putz nur Holz verwendet werden.
Bei der Farbgestaltung der Gebäude sind grelle und kontraststarke Farbtöne nicht zugelassen. Für Putzfassaden sollen helle bis mittlere Farbtöne zur Anwendung kommen, d.h. durch Erdfarben (Ocker, Eisenoxyd, Siena, Umbra, Kalkblau) abgedunkelte Weißtöne.
 7. Gestaltung privater Freiflächen
Auf jedem Privatgrundstück sollten mindestens zwei Hausbäume (heimische Laub-, Obstbäume) als Hochstamm gepflanzt werden, die sich frei entfalten können. An Sträuchern und Hecken (z.B. für Einfriedungen) sollten heimische Arten wie Weißdom, Pfaffenklütchen, Hainbuche, Haselnuß, Schnellball etc. gepflanzt werden.
 8. Einfriedungen
Einfriedungen sind nur als Hecken oder Holzzäune zulässig und dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
 9. Dachform Garagen
Freistehende Einzel- und Doppelgaragen sind mit Satteldächern, Dachneigung 20 – 25 ° zu versehen.
 10. Antennenanlage
Mehr als eine Außenantenne pro Gebäude ist nicht zulässig.
 11. Versorgungsleitungen § 73 (1) 4 LBO sind im Erdreich zu führen, soweit öffentliche Flächen für die Verlegung der Versorgungsleitungen (z.B. Stark-, Schwachstrom, Fernmelde-, Frischwasser-, Abwasserleitungen, Straßenbeleuchtung) nicht ausreichen, sind private Grundstücksf lächen hierzu freizustellen.
 12. Niederschlagswasser
Es wird empfohlen auf dem Baugrundstück ein Auffangbecken als Puffer mit ausreichendem Fassungsvermögen herzustellen, um ein teilweise verzögerten Abfluß des Niederschlagswassers in die öffentliche Kanalisation herbeizuführen. Das Wasser aus dem Auffangbecken kann als Gießwasser bzw. bei Anlage eines vom Frischwasser unabhängigen Leitungssystems als Spülwasser für WCs verwendet werden.