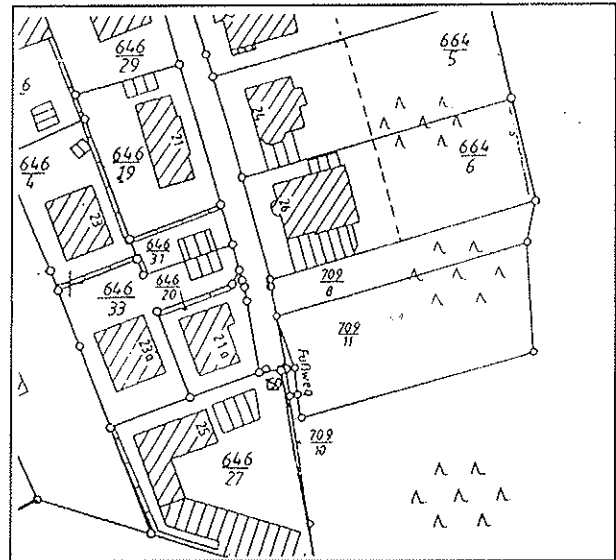
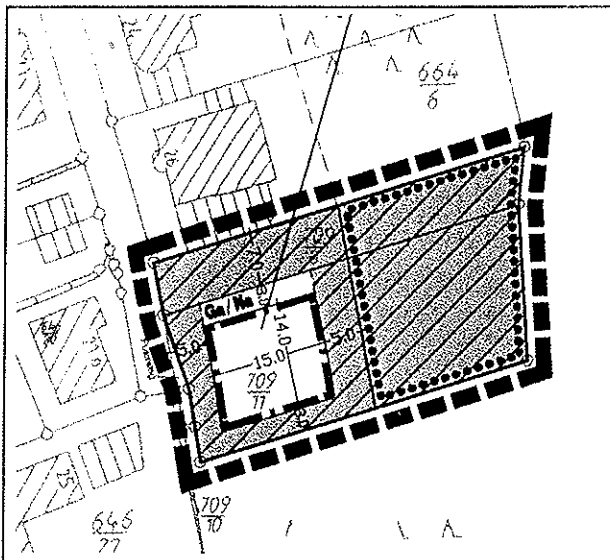
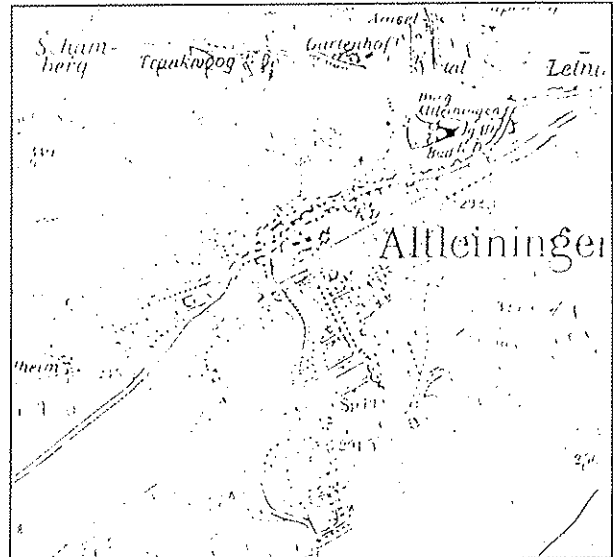


Altleiningen



Bebauungsplan "Gräfenthal IV" mit Satzung über die äussere Gestaltung baulicher Anlagen

Ortsgemeinde Altleiningen
Verbandsgemeinde Hettenleidelheim

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden mit Ausnahme von Gartenbaubetrieben und Tankstellen, die im Plangebiet unzulässig sind, Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung

- der höchstzulässigen Grundflächenzahl
- der höchstzulässigen Geschossflächenzahl und
- der Höhe der baulichen Anlagen.

Die Höchstwerte ergeben sich aus den Nutzungsschablonen der Planzeichnung.

Für die Höhe baulicher Anlagen gilt die durch Planeintrag festgesetzte maximale Trauf- und Firsthöhe über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche in Grundstücksmitte gemessen an der Aussenkante der höchstgelegenen Stelle des Gebäudes. Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen aufsteigender Wand und der Oberkante Dachhaut definiert.

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Es wird offene Bauweise festgesetzt. Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Mindestgröße der Baugrundstücke § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist mit 600 qm vorgeschrieben.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und 22 BauNVO

Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBauO darstellen, und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den dafür entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Gebäude (= Vorgartenbereich) auf insgesamt maximal 70 % der Grundstücksbreite zulässig.

6. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen ist auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt
 7. **Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in auf den Grundstücken gelegenen Sickerschachtanlagen zu leiten. Das Fassungsvermögen muß mindestens 4 m³ / 100 qm Dachfläche betragen. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an den örtlichen Regenwasserkanal anzuschliessen. Die Vorschaltung von Zisternen zur Entnahme von Brauchwasser ist zulässig.
 8. **Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern** § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
Die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzungen sind durch gleichwertige Arten zu ersetzen.
-
- II. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
§ 88 LBauO
 1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO
 - 1.1 **Fassadengestaltung**
Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen, in Sichtmauerwerk auszuführen oder mit Holz zu verkleiden. Verkleidungen der Außenwandflächen mit glasiertem oder glänzendem Material, Kunststoff-, Faserzement-, Teerpapp- oder Metallelementen sind nicht zulässig.
 - 1.2 **Dachgestaltung**
Die Dächer der Hauptgebäude sind mit beidseits gleicher Dachneigung mit 18 - 45° Neigung auszuführen und mit unglasierten roten bis rotbraunen Dachsteinen oder -ziegeln zu decken. Auf Garagen und untergeordneten Nebenanlagen sind auch Flach- und Pultdächer zulässig, wenn die Gebäude unter 60 qm Grundfläche haben.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel dürfen in ihrer Gesamtlänge die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie auf den Dächern sind zulässig.

2. **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke** § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO
- 2.1 **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**
Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrten oder als notwendige Stellplatzflächen benötigt werden. Stellplätze, Wege, Terrassen etc. sind in wassergebundener Decke, mit Rausengittersteinen oder in sogenanntem "Ökopflaster" auszuführen.
Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsfläche genutzt werden.
- 2.2 **Einfriedungen**
Einfriedungen (zwischen Strassenbegrenzungslinie und Vorderkante Baukörper) dürfen eine Gesamthöhe von 1,0 m, gemessen ab Oberkante der am nächsten gelegenen Verkehrsfläche, nicht überschreiten.
- 2.3 **Abfallbehälter**
Standplätze für Abfallbehälter, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, sind unzulässig. Sie sind gestalterisch in den Vorgarten zu integrieren und abzupflanzen. Sie müssen sich in Form, Material und Gestaltung den Hauptbaukörpern unterordnen.

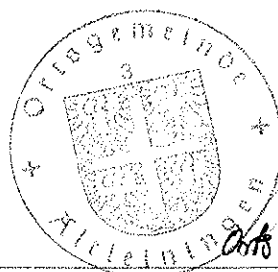
Hinweise

1. **Archäologische Funde**
Archäologische Funde (auffällige Bodenfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u.a.) sind umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
2. **Ver- und Entsorgung**
Die Wasserversorgung ist an das vorhandene System anzuschließen.
3. **Erdaushub**
Erdaushub soll möglichst vermieden werden. Unbelastetes Aushubmaterial soll im Baugebiet wieder eingebracht werden.

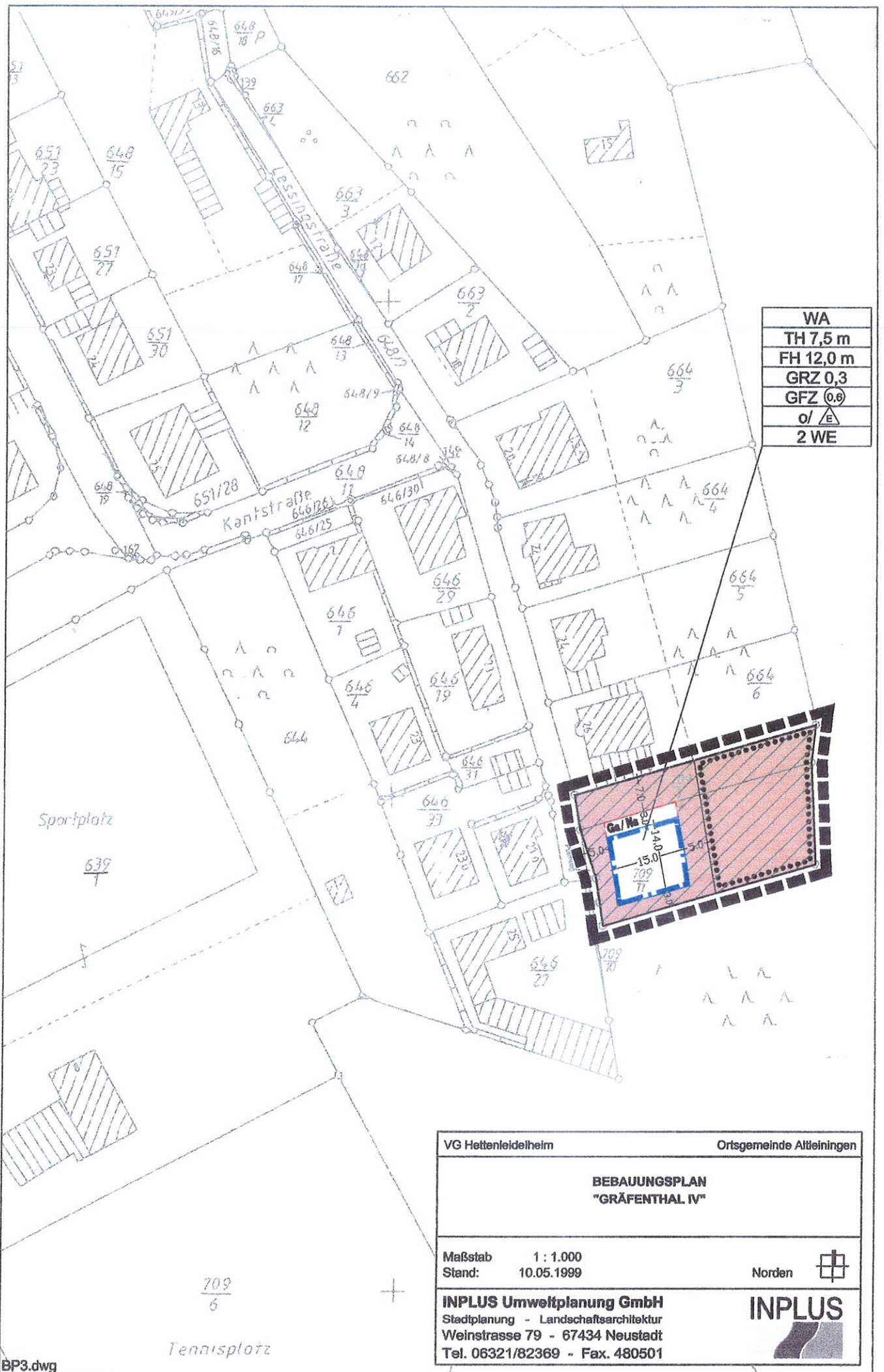
Stand: 10.05.1999

Ausgefertigt:

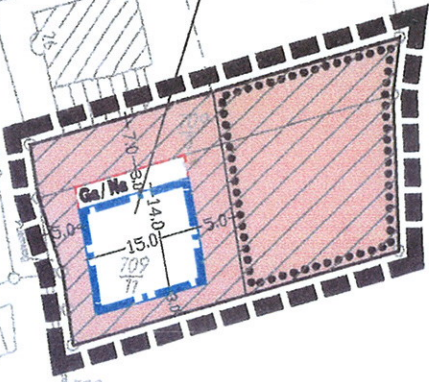
Altleiningen den 28.03.2000



(Bürgermeister)



WA
TH 7,5 m
FH 12,0 m
GRZ 0,3
GFZ 0,8
o/ $\triangle$
2 WE



VG Hettenleidelheim Ortsgemeinde Altleiningen

**BEBAUUNGSPLAN
"GRÄFENTHAL IV"**

Maßstab 1 : 1.000
Stand: 10.05.1999

Norden 

INPLUS Umweltplanung GmbH
Stadtplanung - Landschaftsarchitektur
Weinstrasse 79 - 67434 Neustadt
Tel. 06321/82369 - Fax. 480501



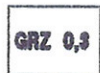
Zeichnerische Festsetzungen



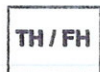
Allgemeines Wohngebiet
§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO



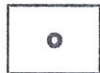
Geschossflächenzahl
§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 16, 17, 20 BauNVO



Grundflächenzahl
§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO



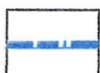
Höhe baulicher Anlagen
maximale Traufhöhe / maximale Firsthöhe
§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16, 17, 19 BauNVO



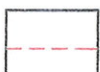
Offene Bauweise
§ 9 (1) Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO



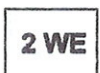
nur Einzelhäuser zulässig
§ 9 (1) Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO



Baugrenze
§ 9 (1) Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO



Flächen für Nebenanlagen und Garagen
Zweckbestimmung: Ga Garagen, Na Nebenanlagen
§ 9 (1) Nr.4 BauGB



Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden
§ 9 (1) Nr.6 BauGB



Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
§ 9 (7) BauGB

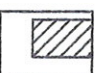
Sonstige Planzeichen



Bestehende Grundstücksgrenzen



Geplante Grundstücksgrenzen



Bestehende Gebäude

Nutzungsschablone

WA	Baugebietsart
TH 7,5 m	Höhe baulicher Anlagen als maximale Traufhöhe
FH 12,0 m	Höhe baulicher Anlagen als maximale Firsthöhe
GRZ 0,3	Grundflächenzahl
GFZ 0,0	Geschoßflächenzahl
o/ E	Bauweise
2 WE	Beschränkung der Wohneinheiten