

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „IM GUND III“: TEILBAUGEBIET 3

Ergänzend zu den Eintragungen im Lageplan wird folgendes festgesetzt:

- 1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 1665)
- 1.1 Art der baulichen Nutzung
(§§ 1 – 15 BauNVO)
WA – Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Zulässig sind:
 1. Wohngebäude
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Speisewirtschaften
 3. Kindergärten, Jugendräume, Gemeindehaus

Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Spielotheken und ähnliche Vergnügungsstätten sind gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§§ 17- 21 a BauNVO)
Die Festsetzungen im Lageplan sind jeweils die Höchstgrenzen.
- 1.3 Bauweise
(§ 22 BauNVO)
Gemäß den Eintragungen im Lageplan.
- 1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 23 Abs. 5 BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind – mit Ausnahme § 14 Abs. 2 BauNVO – in der nicht überbaubaren Fläche nicht zulässig.
- 1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauGB)
Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe, gemessen in der Gebäudeachse, darf max. 0,40 m über geplante Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
- 1.6 Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB, §§ 12 und 23 BauNVO)
Garagen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB)
Gemäß den Eintragungen im Lageplan.
- 1.8 Geh- Fahr- und Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Fahrrecht zugunsten der Anlieger
- 1.9 Vorkehrungen gegen Verkehrslärm
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Für die besonders gekennzeichneten Bereiche an der K 7519 (Bronner Straße) sind Vorkehrungen zum Schutz vor Einwirkungen durch Verkehrslärm zu treffen.

- 2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 73 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.04.1985 (GBl. S. 51))
- 2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 73 Abs. 1 Ziffer 1 LBO)
- a) Dachform
Satteldächer oder versetzte Dachflächen. Dachdeckungsmaterial in Farbe rot bis rotbraun. Die Dachflächen müssen gleichen Neigungswinkel aufweisen.
 - b) als Ausnahme von 2.1 a) sind für den Einkaufsbereich und die Gemeinbedarfsfläche auch gewalmte Dächer zulässig.
 - c) Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an den Gebäudefassaden zulässig. Blinkende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
Hinweisschilder bis zu einer Größe von 1,5 m² sind hiervon ausgenommen.
- 2.2 Antennen
(§ 73 Abs. 1 Ziffer 3 LBO)
Außenantennen auf den Gebäuden sind nicht zulässig, sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist. Ansonsten ist pro Gebäude nur eine Antenne zulässig.
- 2.3 Einfriedigungen
(§ 73 Abs. 1 Ziffer 5 LBO)
Einfriedigungen sind nur in Form von Holzzäunen und Maschendrahtzäunen zulässig. Pro Gebäudegruppe sind sie einheitlich in Form, Material und Höhe zu gestalten und abzupflanzen. Die Vorgartenfläche (= Hauseingangsseite) darf nicht eingefriedet werden.
Für die Stellplätze südlich des Gebäudes Leibnitzstraße 5 gilt: Den Boden versiegelnde Beläge sind im Bereich der Gemeinschaftsstellplätze unzulässig.
- 2.4 Auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen Fahrbahnrand der K 7519 (Bronner Straße) und den Baugrenzen bzw. im Abstand von 10 m vom Fahrbahnrand sind Anlagen der Außenwerbung nicht zugelassen.