

Textteil
zum Bebauungsplan
„Am Feldweg 245, Heusteige“
Gemeinde Rammingen

In Ergänzung der Planzeichnung, Planfarben und Planeinschriebe wird gemäß § 9 Abs. 1 BBauG festgesetzt:

- 1) das gesamte Plangebiet als Reines Wohngebiet (WR) Ausnahme i.S.v. Abs. 3 des § 4 BauNVO sind zugelassen (**Art der baulichen Nutzung** gem. BauNVO, erster Abschnitt)
- 2)
 - a) die Zahl der Vollgeschosse entsprechend den in der Planzeichnung hierzu enthaltenen Einschriebe (z.B. I, II) zwingend.
 - b) die **Grundflächenzahl** für das gesamte Plangebiet mit GRZ = 0,4 (Maß der baulichen Nutzung gem. BauNVO, zweiter Abschnitt)
 - c) die **Geschossflächenzahl** für das gesamte Plangebiet mit GFZ = 0,4 bzw. 0.7
- 3) die **offene Bauweise** für das gesamte Plangebiet (Bauweise gemäß BauNVO, dritter Abschnitt)
- 4) die **Nichtzulassung von Nebenanlagen** i.S.v. § 14 BauNVO (z.B.: Kleintierställe, Geschirrhütten etc.) in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Bauverbotsflächen).
Garagen und Einstellplätze nach Bebauungsvorschlag zwingend, Garagen im U.G. unter Erdgleiche sind verboten.
Bei entsprechendem Geländeverlauf kann eine Unterbringung von Garagen im Hausinnern des U.G. zugelassen werden.
Eine Begehrbarkeit der an das Haus angebauten Garage vom 0.G. bzw. D.G. aus ist nicht zulässig.
- 5) Die **seitlichen Mindestabstände** der Vordergebäude bei Traufstellung 6 m, bei Giebelstellung kann das Maß durch, die Baugenehmigungsbehörde verdoppelt werden. (Reihen- und Doppelhäuser bis zu 30 m Länge bei äußerlich einheitlicher Gestaltung und Erstellung jeweils als 1 Gebäude).
- 6) Die **Gebäudehöhe** (v. fert. Gelände bis 0.K. Dachrinne)
für 1-gesch. Bebauung mit max. 3,75 m
für 2-gesch. Bebauung mit max. 6,25 m
- 7) Die **Dachform** soweit durch Planeinschrieb nicht andere bestimmt
 - a) für 1-gesch. Bebauung als Satteldach mit Kniestock ca. 50 cm Höhe und ca. 34° Dachneigung ohne Dachaufbauten
 - c) für 2-gesch. Bebauung als Satteldach ohne Kniestock ca. 30° Dachneigung ohne Dachaufbauten. Für 1-gesch. Garagen als Flachdach (Massiv oder Wellasbestplattendeckung)

- 8) die **Grundrißform** der Gebäude als langgestrecktes Rechteck mit einem Seitenverhältnis zwischen 2:3
- 9) die **Nachweis- und Offenhaltungspflicht** des später möglichen Garagenbaues zur Einzeichnung in den Eingabeplänen (auch wenn zunächst an Stelle der Garagen nur der erforderliche Einstellplatz gem. § 2 Abs. 1 RGA0 vorgesehen wird)
- 10) die **äußere Gebäudegestaltung** insoweit als
- a) bei Oberflächenbehandlung der Gebäudeaußenseiten auffällige Struktur- und Farbgebung zu vermeiden sind
 - b) Sockel- und Untergeschoßwände, soweit über Gelände sichtbar, mind. 2 cm zurückgesetzt und dunkel getönt werden müssen
 - a) für die Deckung der Satteldächer grundsätzlich nur Ziegel engobiert und
 - d) für die Deckung der Garagendächer Wellasbestplatten in rotbrauner Farbe verwendet werden dürfen
 - e) die Traufgesimse als sichtbare Sparrengesimse mit einem Mindestüberstand von 40 cm auszubilden sind. Ortungsgesimse ebenso in üblicher Holzkonstruktion (Hängebrett mit Zahnlatte oder Ortungziegel). Die Ausführung von massiven Gesimsen ist verboten.
 - f) Das Anbringen von Reklame jeglicher Art an den Gebäuden, Garagen oder Einfriedigungen, unterbleiben sollte. Bei dringendem Bedürfnis ist vor dem Anbringen die Gemeindeverwaltung und die Kreisbaumeisterstelle zu hören.
 - g) Das Gelände des Baugrundstücks möglichst unverändert zu belassen ist, soweit Auffüllungen absolut nicht zu vermeiden sind, sind sie flach zu verziehen; Stützmauern insbesondere an den Grenzen sind verboten.
- 11) Die **Einfriedigung der Grundstücke** an den öffentlichen Straßen und Wegen ist als einfacher Holzzaun (Schräg- oder Scherenzaun) auszuführen. Der Zaun selbst ist durchlaufend herzustellen, das heißt, die Herstellung von Zwischenpfeilern ist zu unterlassen. Die Sockelmauer ist als Sichtbeton mit einer max. Höhe von 35 cm anzulegen. Die Höhe des Scherenzauns ist mit 0,70 m festgesetzt, so daß eine Gesamthöhe von 1,10 m nicht überschritten wird. Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen können mit Drahtgeflecht ebenso mit einer max. Höhe von 1,10 m zugelassen werden. Für die Zwischenstützen sind bei beiden Zaunarten ausschließlich, Stahlrundstützen vorzusehen.