

**Textteil
zum Bebauungsplan
" Halde "
Gemeinde Neenstetten**

In Ergänzung der Planzeichnung u. d. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BBauG u. BauNVO)**
 - 1.1 Bauliche Nutzung**
 - a) WA = Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 - b) MI = Mischgebiet § 6 BauNVO
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung**
siehe Planeintrag § 17 (1) BauNVO
 - 1.3** Ausnahmen im Sinne des § 4 (3) und § 6 (3) BauNVO sind nicht zugelassen.
 - 1.4** Z = Zahl der Vollgeschosse § 18 BauNVO u. § 2 (4) LBO, siehe Planeintrag.
Zusätzlicher DG-Ausbau nur mit besond. Zustimmung der Genehm. Behörde.
 - 1.5 Bauweise**
offen, Einzelhäuser. Doppelhäuser können zugelassen werden.
 - 1.6** Stellung der Gebäude u. Firstrichtung siehe Planeintrag. § 9 (1) BBauG
 - 1.7 Nebenanlagen**
i.S. § 14 (1) BauNVO nur mit besonderer Zustimmung der Genehm.Behörde. Im Sinne v. § 14 (2) BauNVO sind Nebenanlagen zulässig.
 - 1.8 Garagen , Carports (§ 23 Abs.5 BauNVO)**
Garagen und Carports in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig, wenn sie zur Grenze des Straßengrundstücks mindestens 3m und zur Nachbargrenze mind. 2,50 m Abstand einhalten.
- 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)**
 - 2.1** Gebäudehöhe von Gelände bis OK Dachrinne
bei Z = I : max. 3,8 m
bei Z = II: max. 6,5 m
 - 2.2** Kniestock: max. 0,5 m nur bei 1-geschossig

- 2.3** EFH = Erdgeschoßfußbodenhöhe siehe Planeintrag (sonst max. 0,5 m über Gelände bzw. 0,3 m über Straße) § 9 (1) 4 BBauG.
- 2.4** Dachform und Dachneigung siehe Planeintrag. Möglichst engobierte Dachziegel. Vom Satteldach abweichende Ausführung nur mit besonderer Zustimmung der Genehmigungsbehörde. § 111 (1) LBO
- 2.5** im WA sind nur PKW-Garagen zulässig. Garagendach : möglichst massives Flachdach.
Im MI sind auch LKW-Garagen zulässig.
- 2.6** Ölbehälter und dergl. sind möglichst im UG der Gebäude zu lagern. §§ 53-54 LBO beachten!
- 2.7** **Außengestaltung**
Auffallende Farben ode ungewöhnliche Putzstruktur sind zu vermeiden. Das UG ist dunkler zu tönen und kann bis 20 cm zurückgesetzt werden. §111 (1) LBO.
Die nicht überbaubaren Flächen sind als Garten- bzw.Grünflächen mit Zier- oder Obstbäumen in Gruppen anzulegen und zu unterhalten.
Die im Zeichenteil ausgewiesenen Sichtflächen sind von der Anlage von Bäumen und Hecken über 0,8 m Höhe frei zu halten.
- 2.8** Einfriedigungen entlang öffentl. Wege grundsätzlich einheitlich. Möglichst aus Rabattsteinen mit Drahtzaun an Metallpfosten, (Bei Türen sind Betonpfeiler möglich), und Hinterpflanzung mit Laubholzhecken. Gesamthöhe max. 0,9 m - innerhalb der Sichtflächen max. 0,7 m. Mit Zustimmung der Genehm.-Behörde kann auch eine andere, einheitliche Ausführung zugelassen werden.
- 2.9** Werbeanlagen, die über das Maß der an Haustüren üblichen Firmenbezeichnungen hinausgehen, sind im WA unzulässig.
- 2.10** Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht vorgesehen und bedürfen im Ausnahmefall der besonderen Zustimmung der Genehmigungsbehörde.
- 2.11** Der Baugrubenaushub ist an eine, vom Bürgermeisteramt zu bestimmende Stelle abzuführen und dort einzuebnen.