

Textteil
zum Bebauungsplan
„Kirchgasse“
Gemeinde Rammingen

In Ergänzung der Planzeichen und gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und § 73 LBO wird in dem schwarz umrandeten Gebiet festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1.00 Bauliche Nutzung

1.01 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

SO Sondergebiet Friedhof nach § 11 BauNVO

Abgrenzung siehe zeichnerischer Teil

1.02 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet wird die Grundflächenzahl auf 0,3 und die Geschossflächenzahl auf 0,7 begrenzt. Im Sondergebiet sind Festsetzungen nicht erforderlich.

1.03 Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO

sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig

1.04 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Entsprechend der Eintragung im Plan wird offene Bauweise vorgeschrieben. Abweichend von der offenen Bauweise sind Grenzgaragen entgegen § 7 Abs. 1 Nr. 1 LBO bis zu einer Gesamthöhe von 4,80 und einer mittleren Höhe von 3,60 m im jeweils gemessen ab festgelegter Garagenfußbodenhöhe zulässig.

1.05 Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Bebauungsplan angegebenen Pfeilrichtungen sind für die Hauptfistrichtungen bestimmend.

1.06 Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf dem Baugrundstück sind Flächen für mind. 1 Doppelgarage bzw. 2 Garagen vorzusehen, sofern diese nicht gleichzeitig mit dem Wohngebäude erstellt werden.

1.07 Nebenanlagen (§§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur als Ausnahme zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BBauG und § 111 LBO)

2.00 Gebäudehöhen

Als festgelegte Gebäudehöhe gilt das Höchstmaß zwischen geplanter Geländeoberkante und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

2.01 Dachform

Als Dachform wird im WA ein Satteldach mit einer Dachneigung von 32° - 42° vorgeschrieben.

2.02 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind lediglich bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Dabei sind zu den Giebelseiten Abstände von mind. 1,00 m einzuhalten. Die Länge der Dachaufbauten darf ein Drittel der Dachlänge des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

2.03 Dacheindeckungen

Als Dacheindeckungen sind naturrote Dachsteine zu verwenden.

2.04 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Zur Angleichung der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen können Ausnahmen zugelassen werden.

2.05 Werbeanlagen

Im Plangebiet sind Werbeanlagen nicht zulässig.

2.06 Hofzufahrten, Stellplätze und Gartenwege

dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden.

III. Hinweis:

Da im Plangebiet unter Umständen mit archäologischen Funden oder Befunden zu rechnen ist, ist der Beginn der Erdarbeiten mind. 3 Wochen vorher der Baugenehmigungsbehörde anzuzeigen. Sofern im Zuge der Bauarbeiten arch. Funde oder Befunde zutage treten, ist unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Dem Landesdenkmalamt ist die zur Dokumentation und Bergung der arch. Funde erforderliche Zeit einzuräumen (§ 20 DSchG)