

Textteil
zum Bebauungsplan
„Siedlungsraße“
Gemeinde Öllingen

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

1. das gesamte Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA)
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. 1) zwingend.
b) die Grundflächenzahl für das gesamte Plangebiet mit GRZ = 0,4
(Maß der baulichen Nutzung gem. BauNVO, zweiter Abschnitt)
e) die Geschoßflächenzahl für das gesamte Plangebiet mit GFZ = 0,4
3. die offene Bauweise für das gesamte Plangebiet (Bauweise gem. 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 in UG. unter Erdgleiche sind verboten.
Bei entsprechendem Geländeverlauf kann eine Unterbringung von Garagen im Hausinnern des UG. zugelassen werden.
Eine Begehbarkeit der an das Haus angebauten Garage vom OG. bzw. DG. 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 O.K. Dachrinne) für 1 1/2-gesch. Bebauung mit max. 4,50 m

7. Die Dachform soweit durch Planeinschrieb nicht anders bestimmt
 - b) für 1 1/2-gesch. Bebauung als Satteldach mit Kniestock ca. 0,75 m Höhe (gemessen bis OK. Kniestockpfette) und ca. 45° Dachneigung. Dachaufbauten sind zusammenhängend auszubilden und dürfen nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge betragen.
 - c) für 1-gesch. Garagen als Satteldach ca. 30° Neigung, oder als Flachdach (Massiv- oder Wellasbestplattendeckung)

8. die Grundrißform der Gebäude langgestrecktes Rechteck mit einem Seitenverhältnis zwischen 2:3

9. die Nachweis- und Offenhaltungspflicht des später möglichen Garagenbaues durch Einzeichnung in den Eingabeplänen (auch wenn zunächst an Stelle der Garagen nur der erforderliche Einstellplatz gem. § 2 Abs. 1 RGaO vorgesehen wird)

10. die äußere Gebäudegestaltung insoweit als
 - a) bei der Oberflächenbehandlung der Gebäudeaußenseiten auffällige Struktur- und Farbgebung zu vermeiden sind
 - b) Sockel- und Untergeschoßwände, soweit über Gelände sichtbar, mind. 5 cm zurückgesetzt und dunkel getönt werden müssen
 - c) für die Deckung der Satteldächer grundsätzlich nur Ziegel - möglichst engobiert - und
 - d) für die Deckung der Garagendächer Wellasbestplatten im rotbrauner Farbe verwendet werden dürfen
 - e) die Traufgesimse als sichtbare Sparrengesimse mit einem Mindestüberstand von 40 cm auszubilden sind. Ortganggesimse ebenso in üblicher Holzkonstruktion (Hängebrett mit Zahnlatte oder Ortgangziegel). 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 als einfache Holzzäune oder Hecken aus bodenständigen Sträuchern hinter ca. 10 cm hohen Steineinfassungen. Die Verwendung von Eisen, ausgenommen Drahtgeflecht, ist nicht zulässig. Die gesamte Höhe der Einfriedigung darf 1,10 m nicht übersteigen. Sofern bei verschiedenen Höhen Mauern notwendig sind, darf deren OK. nicht höher als max. 30 cm über der Straßen OK. liegen.