

IV. Gestaltung

=====

§ 7

Gestaltung der Bauten

1. Die Höhenlage der Gebäude im Gelände und zu den Straßen ist im Bauantrag nachzuweisen. Plan-Nr. 1 + 2, sowie 14, 15 + 16 dürfen eine maximale Sockelhöhe von 0,60 m nicht überschreiten (Sockelhöhe = Differenz OK. Rohdecke über KG - Straßenhöhe Mitte Haus). Für die übrigen Grundstücke gilt eine Mindestsockelhöhe von 0,60 m und eine maximale Sockelhöhe von 1,0 m, soweit sie eingeschößig bebaut werden. Falls diese Grundstücke unter Ausnutzung der entsprechenden Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße (maximal II) 2-geschoßig bebaut werden (ohne ggflls. anzurechnende Dachgeschoße), darf die Sockelhöhe eine Höhe von 0,60 m nicht überschreiten. Die Bezugshöhe für die Ermittlung der zulässigen Sockelhöhe (OK Straße - Mitte Haus) ist im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes angegeben.

Für die jeweils am nordöstlichen Ende von Plan-Nr. 10 + 11 gelegenen Gebäude gilt eine um 40 bzw. 60 cm reduzierte Höhe als Ausgangspunkt für die Ermittlung der zulässigen Sockelhöhe. Damit soll erreicht werden, daß die Reihenhausgruppen zur Straße "Ob der Hohlen" abgestaffelt werden (um das Maß von 40 bzw. 60 cm). (Siehe auch entsprechende Festsetzung im Zeichnerischen Teil!).

Sollte sich durch die Angleichung der Doppelhaushälfte auf Flst. Nr. 3518 an das Gebäude Flst.Nr. 3519 eine geringere Mindestsockelhöhe als 0,60 m ergeben, so kann dies als Ausnahme zugelassen werden.

2. Die Dachneigung ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt. Ausnahmen von der Festsetzung der Dachneigung sind zulässig, wenn besondere Dachformen (z.B. "einhüftige Dächer") dies erfordern und dadurch die Gesamtsilhouette nicht wesentlich (\pm 30 cm) abweicht. Die Hauptfirstrichtung ist im "Zeichnerischen Teil" angegeben. Bei Hausgruppen und Doppelhäusern ist für sämtliche Gebäude eine einheitliche Dachneigung bzw. Dachgestaltung einzuhalten.
3. Eingeschoßige Häuser dürfen zwischen der festgelegten Geländeoberfläche (aufgeschüttetem Gelände) und dem Schnittpunkt Außenseite Außenwand - Unterkante Sparren - eine Höhe von 4,20 m nicht überschreiten.

Mehrgeschoßige Häuser dürfen zwischen der festgelegten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt Außenseite Außenwand - Unterkante Sparren eine Höhe von 3,0 m x der Zahl der Vollgeschoße nicht überschreiten.

4. Dachgaupen sind nur in Verbindung mit einer Dachneigung von mind. 35° zulässig. Ihre Gesamtlänge pro Dachfläche darf 50 % der Länge der Dachfläche nicht überschreiten.
5. Die Außenflächen der Gebäude sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung entsprechend dem genehmigten Bauantrag zu behandeln.

§ 8

Einfriedigungen

Die Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßen dürfen ab der straßenseitigen Hausfront eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

§ 9

Garagen

1. Im "Zeichnerischen Teil" ist für einen Teil der Gebäude die Stellung der Garagen festgesetzt. Wenn nachbarliche Interessen dem nicht entgegenstehen, kann eine andere Stellung als Ausnahme zugelassen werden.
2. Außerdem sind Garagen auch auf den überbaubaren Flächen zulässig.
3. Als Dachform der Garagen sind Flachdächer festgesetzt. Dort, wo die Garagen mit dem Hauptbaukörper zu einer Baugruppe optisch zusammengezogen werden und der erforderliche Grenzabstand eingehalten wird, sind Abweichungen von dieser Vorschrift zulässig.
4. Der Einbau von Garagen in den Keller ist nicht zulässig.
5. Garagen aus Profilblech, Holz und Asbestzement sind nicht zulässig.

§ 10

Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Ziff. 15 BBauG

1. Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen.
2. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind Straßenbäume im "Zeichnerischen Teil" durch Pflanzgebot festgesetzt.

§ 11

Sichtfelder

Im Bereich der im "Zeichnerischen Teil" eingetragenen Sichtfelder sind Sichtbehinderungen über 0,70 m Höhe ab Straßenoberfläche untersagt.

§ 12

Mindestgröße von Grundstücken

Die im "Zeichnerischen Teil" dargestellte Grundstücksteilung, soweit sie Einzel- und Doppelhäuser betrifft, stellt eine Festsetzung der Mindestgröße der Grundstücke nach § 9 Abs. 1 Ziff. 3 BBauG dar.

§ 13

Grundwasser

Bauteile, die in den Grundwasserbereich (entsprechend dem Grundwasserhöhenplan) hineinreichen, sind insoweit mit einer wasserdichten Wanne zu versehen. Die Anlage von Drainagen ist nicht gestattet.

§ 14

Geländegestaltung

Bei der Geländegestaltung (insbesondere Aufschüttungen) ist die Erdoberfläche an die Höhen der Nachbargrundstücke anzugleichen.

Der Übergang an ggfls. tiefer liegende Grundstücke des Baugebietes "Ob der Hohlen - Hinterm Ziel" I. Teil ist durch Abböschung auf eigenem Gelände (Neigung ca. 1 : 2) herzustellen.

21. NOV. 1980

20. FEB. 1981

Schallstadt, den



.....
Bürgermeister

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Schallstadt:

Büro für Städtebau + Planung
K.H. Allgayer, Freier Architekt, Dipl. HFG.
78 Freiburg i. Brsg., Goethestr. 17, Tel. 74171
, den 3.4.1979 / i.d.F. vom 21.11.1980

.....
Planer