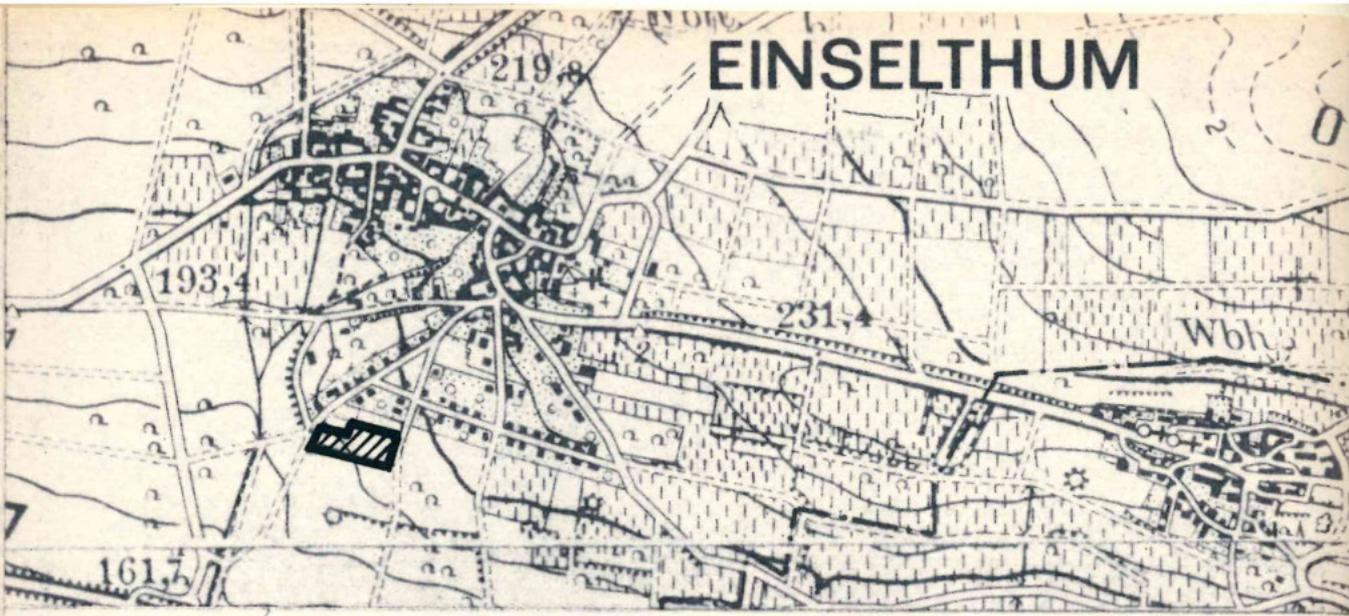


# **Ortsgemeinde Einselthum**

## **Bebauungsplan „Auf den Hangwiesen – Änderung I“**





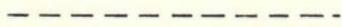
ZEICHENERKLÄRUNG



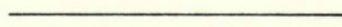
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



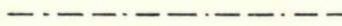
Grundstücksgrenze geplant bzw. verbleibend



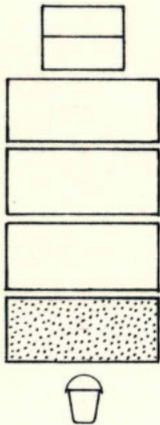
Grundstücksgrenze wegfallend



Straßenbegrenzungslinie



Baugrenze



Gebäude geplant mit Firstrichtung

Überbaubare Grundstücksfläche

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Private Wegfläche

Private Grünfläche

Privater Kinderspielplatz

**WA**

Allgemeines Wohngebiet



Offene Bauweise (nur Hausgruppen zulässig)



Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

**GRZ**

Grundflächenzahl ) Als Höchstgrenze unter Beachtung der

**GFZ**

Geschoßflächenzahl ) überbaubaren Grundstücksfläche

1576

# **Bebauungsplan „Auf den Hangwiesen – Änderungsplan I“ der Ortsgemeinde Einselfthum**

## **Textliche Festsetzungen**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 Abs. 1 und 5 BBauG.

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4, Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
- 1.2 Die Wohngebäude dürfen nach § 4, Abs. 4 BauNVO nicht mehr als 2 Wohnungen je Haus enthalten.

2. Nebengebäude

Nebengebäude sind nicht zulässig.

3. Dächer

3.1 Dachform

Wohngebäude : Satteldach

3.2 Dachaufbauten (Dachgauben) sind nicht zulässig.

3.3 Dachneigung

Wohngebäude :  $20^{\circ} \pm 3^{\circ}$

3.4 Dacheindeckung

Bei der Dacheindeckung dürfen keine hellen Farben verwendet werden.

4. Sockel, Kniestöcke

- 4.1 Die Sockelhöhe darf gemessen ab OK gewachsenem Boden 0,60 m nicht überschreiten.
- 4.2 Kniestöcke sind nicht zulässig.

5. Stellplätze

Die Stellplätze sind als Gemeinschaftsstellplätze an den im Plan festgesetzten Stellen anzulegen.

6. Einfriedungen

Einfriedungen sind nicht zulässig.

7. Bepflanzung

- 7.1 Alle Giebelseiten ohne Fenster müssen mit einer Pflanzgruppe von mind. 3 serbischen Fichten und einer Mindestwachstumshöhe von 3m bepflanzt werden.
- 7.2 Die Anlage und die Unterhaltung der Grünordnungsmaßnahmen gehen zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer. Die festgesetzte Bepflanzung ist in der Pflanzperiode durchzuführen, die der Bauvollendung folgt.
- 7.3 Zur Durchgrünung des Straßenraumes wird auf jedem privaten Baugrundstück die Pflanzung eines Baumes zwingend vorgeschrieben. Dabei sind die gesetzlichen Grenzabstände zu beachten (Gesetz vom 15. Juni 1970).

Nicht zulässig sind rotlaubige Arten sowie Hängeformen. Die Bäume sind in der Qualität nach den Bestimmungen des BDB (Bund Deutscher Baumschulen), in der Anzuchtform als Hochstämme, Heister oder Solitär mit einer Mindesthöhe von 3,00 m zu pflanzen.