

Gemeinde: Unterbalbach
Kreis: Main-Tauber-Kreis
Gebiet: Lehmgrube, Aufzieher, Königshöfer Flur o.d. Str.

TEXTTEIL

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

1. Bauliche Nutzung

1.01 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 – 15 BauNVO):

Baugebiet: Das Bauland wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen (§ 4 BauNVO).

In der eingeschossigen Bauweise sind bei den Einzelhäusern nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (§ 4 (4) BauNVO).

1.02 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 21 BauNVO):

Z	GRZ	GFZ	BMZ
1 + U	0,3	0,4	(eingeschossig)
2	0,3	0,5	(zweigeschossig)

Anmerkung: Bei Z sind den Zahlen der echten Vollgeschosse die anrechenbaren Unter- bzw. Dachgeschosse mit + U bzw. + D angefügt.

1.03 Ausnahmen:

i.S.v. (3) Nr. 4, 5, 6 des § 4 BauNVO sind gem. § 1 (4) BauNVO nicht zulässig.

1.04 ---

1.05 Garagen (§ 12 BauNVO):

sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig (§ 9 (1) 1 e BBauG).

1.06 Nebenanlagen:

i.S. von § 14 BauNVO, soweit Gebäude, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

1.2 Bauweise:

(entsprechend den Einschrieben im Plan)

Bei 1-geschossiger Bauweise mit Satteldach, bzw. mit Walmdach ist ein Kniestock bis 0,50 m, bei 2-geschossiger Bauweise mit Satteldach bis zu 0,3 m zulässig.

1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1 b BBauG):

Das im Plan dargestellte Hausschema (First parallel zur Längsseite) gilt als verbindliche Richtlinie. Pfeil-Eintragungen geben die Richtung der Hauptgebäude an.

1.4 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1 d BBauG):

Die EG.-Fussbodenhöhe wird mit max. 0,80 m über festgelegtem Gelände festgesetzt.

1.5 ---

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (2) BBauG und § 111 LBO)

2.1 Gebäudehöhe:

(Höchstmaß zwischen festgelegter Geländeoberkante und dem Schnittpunkt von Aussenwand und Dachhaut):

- für 1-geschossige Bebauung,	bergseitig	3,50 m
	talseitig	5,70 m
- für 2-geschossige Bebauung,	bergseitig	5,80 m
	talseitig	7,50 m

2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen:

sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig

2.3 Dachform:

- für 1-geschossige Bebauung mit Flachdach	0 - 3 Grad Neigung
- für 1-geschossige Bebauung mit Satteldach	22 - 27 Grad Neigung
- für 1-geschossige Bebauung mit Walmdach	22 - 27 Grad Neigung
- für 2-geschossige Bebauung mit Satteldach	22 - 27 Grad Neigung

2.4 Garagen (§ 69 LBO und GaVO):

Zwischen Garagenausfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,50 m einzuhalten. Bei falseits zur Straße liegenden Grundstücken sind die Garagen im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude zu erstellen, dabei sind im Grenzabstand unter den Garagen entstehende Räume für untergeordnete Zwecke zulässig. (Einführungserlaß zur LBO, II. 4 bb)

2.5 Äußere Gestaltung:

Deckung der Satteldächer mit Ziegel, dunkel engobiert,
UG dunkel tönen und zurücksetzen

2.6 Einfriedigungen der Grundstücke:

An öffentlichen Verkehrsflächen möglichst Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,00 m. Bossenmauerwerkssockel in Naturstein (heimisches Material) nicht höher als 40 cm

2.7 Außenanlagen:

Die Grundformen des natürlichen Geländes sind möglichst einzuhalten!

NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BBbauG)

3.0 ---

Die Übereinstimmung der Abschrift
(Seiten 1 - 3) mit dem Textinhalt des
Originals wird beglaubigt.

Stadtbauamt

Lauda-Königshofen, den 15.10.2003
i.A.

G. G. G.

