

Weiteren Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland wird in der im Plan festgelegten Begrenzung als WA "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Es gilt die eingezzeichnete Nutzungsschablone.

Zulässig sind Wohngebäude als Einzelhäuser und Doppelhäuser mit den in § 4 Abs. 3 der BauNVO zugelassenen Ausnahmen.

2. Mass der baulichen Nutzung

Als zulässiges Mass der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 19 Abs. 1 BauNVO, soweit sich nicht aus den als überbaubar festgesetzten Flächen und Geschosshöhen ein geringeres Mass der baulichen Nutzung ergibt (GRZ, GFZ, BNFZ).

3. Dachformen und Dachausbauten

Dächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 48° bis 52° auszubilden.

Kniestücke sind bis zu einer Höhe von max. 50 cm zulässig.

Dachausbauten sind auf einer Gesamtlänge von 1/2 der Trauflänge des Daches zulässig.

Giebelgaupen, Schräppgaupen, Dreiecksgaupen, Zwerchgiebel und Fensteranker mit Satteldach (siehe Skizze) sind zulässige Gaupenarten. Andere Gaupenarten sowie Dachausbauten (Loggen) sind unzulässig.

Dächer dürfen im Traufbereich max. 40 cm und am Ortsgang max. 20 cm überstehen.

Die Farbe der Dachdeckung ist naturrot.

4. Sockelhöhen und Höhenfestsetzungen der Gebäude

Bei ebenem Gelände ist eine Höhe der Fussbodenoberkante EG über natürlichen Gelände von max. 25 cm zulässig.

Bei Baukörpern im geneigten Gelände darf die Fussbodenoberkante des EG s max. 25 cm über dem natürlichen vorhandenen Gelände an der Bergseite des Gebäudes liegen. Dies gilt sinngemäss auch bei versetzt angeordneten Geschossen.

5. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,05 m nicht überschreiten. Sie sind nach den Gefällen der Strasse zu richten.

Massive Pfeiler oder Säulen sollen nur an den Grundstücksecken, sowie an Türen und Toren erstellt werden.

Zäune sind als Holzäune zu errichten, möglichst mit senkrechter Lattung.

6. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, Fusswege

Stellplätze und Kleingaragen sowie damit verbundene Nebenanlagen sind nur auf den dafür im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen zulässig.

Die Garagen und Stellplätze (soweit sie überdacht sind), sind mit einem Satteldach gleicher Dachneigung, wie das Hauptgebäude, zu versehen. Dabei ist zu beachten, dass Garagenblöcke und sich anschliessende überdachte Stellplätze (Carport), mit einem verbindenden Satteldach (gleiche Dachneigung und -eindeckung) versehen werden. Dies gilt insbesondere bei der nachträglichen Errichtung einer Garage. Hier ist die bestehende Garage massgebend.

Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von 5 m Länge vorhanden sein.

Stellplätze sind durch Grossteinpflaster mit oder ohne Reseneinsatz herzustellen.

In jedem Baugesuch sind für Einzelhäuser und Doppelhaushälfte jeweils 2 Stellplätze oder 2 Garagen nachzuweisen.

7. Grünanlagen

Es gilt allgemein für die Punkte 7. und 8. Bei der Pflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m, gemessen von der Stammachse, bis zu den Kabeltrassen des FÜW einzuhalten. Dieser Abstand ist auch zu den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost einzuhalten.

Baumscheiben sind mit 10 cm Rindenmulch zu überdecken oder mit Bodendeckern (Sträuchern, Stauden) zu bepflanzen.

Private Grünflächen sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Im Grundstück von Einzelhäusern ist mindestens 1 grosskroniger einheimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Arten siehe unten). An den Grenzen des Baugeländes nach Osten im Übergang in die freie Landschaft sind darüber hinaus pro Grundstück zusätzlich 2 Obstbaumhöchstämme zu pflanzen. Wo erforderlich, sind die Baumstandorte im Planfestgelegt, ansonsten ist die Standortwahl frei. Hecken aus Nadelgehölzen sind im gesamten Baugelände ausgeschlossen.

Zum öffentlichen Straßenraum sind raumbildende, immergrüne Pflanzungen nicht zulässig.

Außerhalb der Baugrenzen liegende Einzelbäume und Strauchgruppen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

8. Pflanzgebot für Einzelbäume

Die eingezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen und sonstige Gehölze sind zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Für die Neupflanzungen sind folgende Arten zu verwenden, SHU mind. 16 - 18:

Baumarten:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Asculus hippocastanum	Kastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stieleiche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Wilderinde
Obstbaumhöchstämme	

Straucharten:

Amelanchier laevis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Syringa vulgaris	Flädel
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Carthaeus laevigata	Zweiggriffiger Weissdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

9. Wasserwirtschaft

Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln. Ausnahmen gem. § 3(11) BauGB können zugelassen werden, wenn die Untergrundverhältnisse zu einer nicht beabsichtigten Härte führen. Vorgeschlagen wird ein Mindestfassungsvermögen von 6 m³.

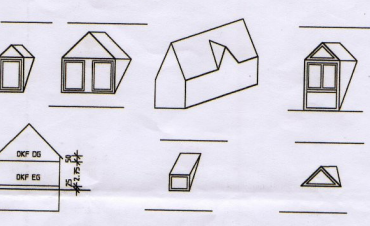
Eine anschließende Versickerung im Grundstück wird empfohlen. Information und Genehmigungsunterlagen sind beim SG Wasserrecht im Landratsamt erhältlich.

10. Teilungsgenehmigung

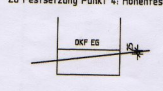
Die Teilung eines Grundstückes bedarf im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans von ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Gemeinde Henfenfeld (§ 19 BauGB i. V. m. § 4a ZuStVBAW vom 03.01.1999).

Vorstehende Festsetzung tritt mit Ablauf des 31.12.2000 außer Kraft.

Zu Festsetzung Punkt 3: Dachgaupen, Dachausbauten




Zu Festsetzung Punkt 4: Höhenfestsetzung




Verfahrensvermerke


Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 15.11.1999 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.12.1999 ortsüblich bekannt gemacht.

Henfenfeld, den 01.10.1999  1. Bürgermeister


Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäss § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.12.1999 erfolgte in Form einer Öffentlichen Auslegung vom 08.12.1999 bis 28.01.2000.

Henfenfeld, den 01.12.1999  1. Bürgermeister

Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.12.1999 wurde mit der Begründung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.01.2000 bis 28.02.2000 im Rathaus öffentlich ausgestellt.

Henfenfeld, den 29.02.2000  1. Bürgermeister

Die Gemeinde Henfenfeld hat mit Beschluss vom 08.08.2000 den Bebauungsplan gemäss § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.12.1999 als Satzung beschlossen.

Henfenfeld, den 08.08.2000  1. Bürgermeister