

## I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ZULÄSSIGES MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Für das Plangebiet, mit Ausnahme des Dorfgebietes im Südwesten (von Pl.Nr. 450 bis 508/1, 5042, 5042/1, 5043 und 5045) ist die offene Bauweise festgesetzt.

### 2. AUSNAHMEN

Ausnahmen nach § 4, Abs. 3 Baunutzungsverordnung sind, bis auf Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht zulässig.

### 3. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

Die Sockelhöhe (Fußbodenhöhe des Eingangsgeschosses) wird auf höchstens 1,00 m über Gelände festgesetzt. Die genaue Höhenlage wird von der unteren Bauaufsichtsbehörde bestimmt.

### 4. GARAGEN

Garagen sind 5,50 m hinter dem öffentlichen Verkehrsraum zu errichten. Sie sollen in die Hauptbaukörper einbezogen werden. Zusammengefaßte Garagen sind einheitlich hinsichtlich Dachneigung und Höhe zu errichten.

### 5. NEBENANLAGEN

- a) Nebenanlagen sind mit Ausnahme der Trafostation in allgemeinen Wohngebieten unzulässig.
- b) Im Dorfgebiet dürfen Nebenanlagen innerhalb der Überbaubaren Flächen mit einer Traufhöhe bis zu 6,40 m errichtet werden.

### 6. ANSCHLUSS AN STRASSEN UND WEGE

Soweit Böschungen durch die Anlage von Straßen und Wege entstehen, sind diese von den betroffenen Grundstückseigentümern zu dulden.

## II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

### 7. DACHGESTALTUNG

- a) Als Dachform ist nur das Sattel- oder Walmdach mit 25 ° bis 40 ° Neigung zulässig.
- b) Dachaufbauten sind bei eingeschossiger Bauweise zulässig. Die Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen nicht größer als 1/3 der Dachfläche sein.
- c) Kniestöcke sind nur bei eingeschossiger Bauweise ab einer Dachneigung von 35 ° bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig, mit Ausnahme der im WA-Gebiet als I und U (eingeschossig und Untergeschoß ausbaufähig) bezeichneten Baugrundstücke.

### 8. GEBÄUDEHÖHEN

Zur Talseite hin darf die Gebäudehöhe von OK festgesetztem Gelände bis OK Decke über dem Erdgeschoß 6,00 m nicht überschreiten.

### 9. GELÄNDEVERLAUF

Bei Auffüllungen und Abgrabungen sind die natürlichen Geländeformen sowie die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu beachten. Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 0,50 m gegenüber dem natürlichen Gelände sind genehmigungspflichtig.

## 10. GESTALTUNG

Äußere Wandverkleidungen aus glasiertem Material sind nicht zulässig.

## 11. EINFRIEDIGUNGEN

- a) Einfriedigungen an öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen und im Vorgartenbereich sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig, soweit nicht durch Planzeichen etwas anderes geregelt ist. Für die Einfriedigungen ist heimisches Material zu verwenden.
- b) Zwischen den Gebäuden sind nur Hecken und strauchartige Anpflanzungen zulässig, deren Höhe maximal 2,00 m betragen darf. Ein eingezogener Maschendrahtzaun ist zulässig.
- c) Hinter den Gebäuden können als Gartenabgrenzung Holzzäune bis 1,00 m sowie Sträucher und Hecken zugelassen werden.
- d) Pläne für die Einfriedigung sind mit dem Bauantrag des Wohnhauses der unteren Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

## 12. PFLANZGEBOT

- a) Soweit durch Pflanzgebote Hecken und strauchartige Anpflanzungen vorgeschrieben sind, dürfen diese lediglich durch Zufahrten unterbrochen werden.
- b) Die Pflanzung eines Baumes auf jedem Grundstück ist zwingend. Die in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorte sind einzuhalten. Geringfügige Änderungen sind möglich, wenn dies Einfahrten und Leitungstrassen erfordern.
- b) Bei Grundstücken, die den Ortsrand bilden, ist eine Ortsrandbepflanzung (siehe Eintragung im Bebauungsplan) von 2,00 m Breite aus mindestens einem Baum und mehreren Sträuchern pro Grundstück zu pflanzen.

## 13. GRÜNORDNUNGSMASSNAHMEN

Die Anlage und Unterhaltung der verschiedenen Grünordnungsmaßnahmen, die im Bebauungsplan bzw. im textlichen Teil festgelegt sind, gehen zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer. Die obligatorische Bepflanzung ist in der der Bauvollendung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

## III. BEGRÜNDUNG

### ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Im Bannholz" berücksichtigt die bauliche Weiterentwicklung der Gemeinde St. Martin und liegt im öffentlichen Interesse. Das Baugebiet ist im Flächennutzungsplanentwurf entsprechend ausgewiesen.

### LAGE UND SITUATION DES BAUGEBIETES

Das Baugebiet liegt im Osten der Gemeinde. Es schließt im Westen an die bestehende Bebauung entlang der Jahnstraße an und grenzt im Süden an die Totenkopfstraße (L 514). Im Osten und im Norden geht das Baugebiet in die freie Landschaft über. Hier ist eine Abschirmung durch Baumpflanzungen im Zuge der Ortsrandbegrünung vorgesehen.

### VERKEHR

Die innere Erschließung erfolgt über eine geplante "Schleifenstraße", die an die Totenkopfstraße (L 514) anschließt. Außerdem ist dieses System im Westen über einen bestehenden Anschluß der Jahnstraße verbunden. Die