

Textteil

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle anderen Vorschriften außer Kraft.

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763)
mit Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833)
- die Landesbauordnung (LBO) vom 28.11.1983
mit Änderung vom 01.04.1985

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB u. BauNVO)
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

WA = allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 6 BauNVO sind nicht zugelassen. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
(Einschränkungen nach § 4 Abs. 4 BauNVO siehe Eintrag im Lageplan)
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 16 - 21 a BauNVO)

Entsprechend Eintrag im Lageplan
 - 1.2.1 Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Im Einzelfall kann von der Grundflächenzahl als Ausnahme eine Überschreitung um maximal 0,1 zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.
(§ 17 Abs. 5 BauNVO)
 - 1.2.2 Geschoßfläche (§ 20 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)
 - 1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (Firstichtung) ist verbindlich
 - 1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - 1.4.1 Garagen
 - a) Garagen sind auf den festgesetzten Grundstücksflächen zu errichten.
 - b) Grundsätzlich sind die notwendigen Garagen vor allem in das Wohngebäude zu integrieren (Erd- oder Untergeschoß) oder im baulichen Zusammenhang mit festgesetzten Garagen oder dem Wohngebäude (z. B. mit Erdüberdeckung als erweiterte Gartenfläche oder unter abgeschlepptem Dach u. a.) zu errichten.

Wohngebäude (z. B. mit Erdüberdeckung als erweiterte Gartenfläche oder unter abgeschlepptem Dach u. a.) zu errichten.

- c) Zusätzliche Garagen sind nur für den erforderlichen Bedarf auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind im baulichen Zusammenhang mit festgesetzten Garagen bzw. mit dem Wohngebäude zu errichten.

1.4.2 Stellplätze

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zugelassen. Ihre Zufahrtslänge von der öffentlichen Verkehrsfläche darf maximal 12 m betragen.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 4 Abs. 4 BauNVO)

2 WE = Einschränkung der Zahl der Wohnungen auf 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude

1.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtfelder:

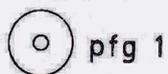
Auf den als Sichtflächen für den fließenden Verkehr dienenden Grundstücksflächen sind alle sichtbehindernden Nutzungen unzulässig, die eine Höhe von max. 0,8 m überschreiten. Dies betrifft insbesondere Anpflanzungen, Einfriedigungen, das Parken von Kfz usw.

1.7 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Bebauungsplan eingetragenen Leitungsrechte für die Allgemeinheit oder den Versorgungsträger dienen zur Einlegung und Unterhaltung von Ver- und Versorgungsleitungen.

1.8 Pflanzgebot und Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pflanzgebot



pfg 1

Pflanzgebot für Einzelbäume

Es sind großkronige Bäume anzupflanzen und zu unterhalten.

pfg 2

Die Böschungen der Fläche des Lärmschutzwalles sind mit heimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

Pflanzstreifen

pfg 3

Die festgelegten Pflanzflächen sind mit heimischen Sträuchern und Bäumen (keine Nadelgehölze) einzupflanzen und zu unterhalten.

1.9 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 sowie Nr. 26 BauGB)

1.9.1 Aufschüttungen zur Herstellung des Lärmschutzwalles (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der Erdwall entlang der B 290 dient als Anlage und Vorkehrung zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Der Erdwall ist auf eine Höhe zwischen $h = 3,5$ m bis $4,0$ m über dem natürlichen Gelände zu schütten.

1.9.2 Aufschüttungen, Abtragungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- a) Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden. Sofern im Bebauungsplan keine Straßenböschungen festgesetzt sind, so ist ein mindestens 1 m breiter Grundstücksstreifen zum Ausgleich geringer Höhenunterschiede zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche als Fläche für Aufschüttungen und Abtragungen zu dulden.
- b) Die Eigentümer der Baugrundstücke dürfen zur Verkürzung der Straßenböschungen auf eigene Kosten Stützmauern (z. B. in Sichtbeton, Mauerwerk oder Holz) errichten, die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen sind. Die Stützmauern dürfen maximal $1,0$ m hoch sein.
- c) Stützfundamente, die beim Setzen von Rabattensteinen und Randsteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von $0,5$ m zu dulden.

1.10 Festsetzungen der Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die im Lageplan eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhen sind einzuhalten, wobei eine Abweichung von $\pm 0,25$ m von der festgesetzten Höhe zugelassen ist.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 73 LBO)

2.1 Dächer (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

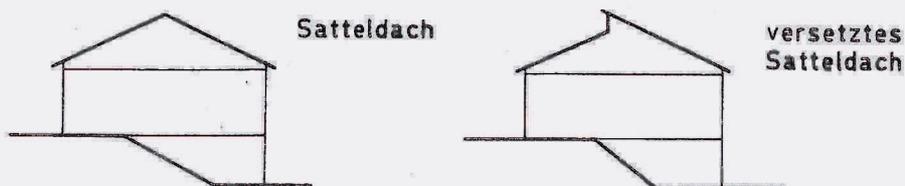
2.1.1 Dachform, Dachneigung

Folgende Dachformen sind für die Hauptgebäude zulässig:
(siehe Schemaschnitt)

- Satteldächer, versetzte Satteldächer
- Dachneigung von 25° bis 30° für Satteldächer oder versetzte Satteldächer

generell bis 35°

Schemaschnitte:



Garagen sind, sofern sie nicht im Hauptgebäude liegen oder erdüberdeckt sind, mit Satteldächern zu erstellen. Dachneigung 20° - 30°

2.1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten (Dachgauben) sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

Dachaufbauten (Dachgauben) sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- es sind maximal 2 Dachgauben pro Gebäude mit einer maximalen Länge von je 2,0 m zulässig
- ihr Abstand muß mindestens 1,5 m von der Giebelseite betragen
- ihre First muß mindestens 1,0 m unterhalb des Dachfirstes des Hauptgebäudes liegen

Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihre Länge nicht mehr als ein Drittel der Länge der Dachfläche beträgt. Dacheinschnitte müssen von der Giebelseite 1,5 m und von der Traufe mindestens 0,8 m Abstand halten.

2.1.3 Dachdeckung

Als Dachdeckung ist nur blendfreies Material in gedecktem Farbton (dunkelbraun bis ziegelrot) zulässig. Schwarze Dachdeckungen sind unzulässig.

2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Fassaden der Wohngebäude sind in erdgebrochenen Farbtönen auszuführen. Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Asbestzement, Aluminium, Kunststoff oder ähnlichen Platten ist nicht zulässig.

2.3 Antennen (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

auf einem Gebäude ist nur eine Antenne zulässig.

2.4 Niederspannungsfreileitungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Niederspannungsleitungen sind nicht zugelassen.

2.5 Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Einfriedigungen mit einer Höhe über 0,8 m sind genehmigungspflichtig (§ 73 Abs. 2 Nr. 1 LBO).

Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur bis zu max. 0,8 m Höhe (evtl. auch in Verbindung mit einem max. 0,8 m hohen Maschendrahtzaun) zulässig.

Gegenüber privaten Grundstücksgrenzen sind nur Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

2.6 Plätze für Abfallbehälter (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die Standplätze für Abfall-/Müllbehälter sind durch Bepflanzung von öffentlichen Straßen bzw. Wohnungen abzuschirmen.

2.7 Gebäudehöhen (§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Die im Lageplan eingetragene Traufhöhe mit 3,2 m ist als Höchstgrenze festgelegt.

Die Traufhöhe wird von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (im Lageplan angegeben) aus bis zum Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.