

BEBAUUNGSPLAN " 14. GEWANN "

NEULUSSHEIM

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
BEGRÜNDUNG

Stand: März 1994

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

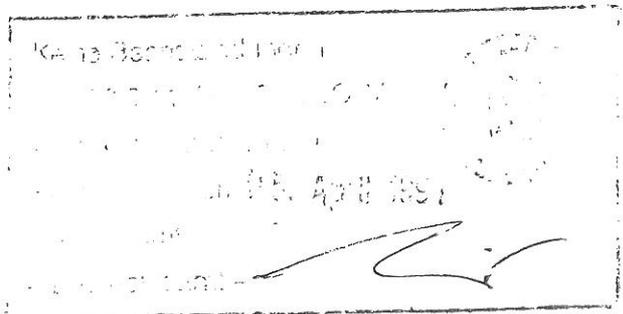
T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG

- 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Die in § 4 Abs. 3 Nr. 5 aufgeführten Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.
- 1.1.2 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
Die in § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 aufgeführten Tankstellen und Vergnügungsstätten sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in den Mischgebieten nicht zulässig.
- 1.1.3 Grünflächen Innerhalb der im Plan gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind keine Gebäude im Sinne der Landesbauordnung zulässig.
Innerhalb der im Plan gekennzeichneten privaten Grünfläche (Kleingärten) sind nur Kompostanlagen, Gewächshäuser und Geräteräume zulässig.
- 1.1.4 Flächen für den Gemeinbedarf Auf der als Fläche für den Gemeinbedarf gekennzeichneten Fläche soll ein Kindergarten errichtet werden.
- 1.1.5 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO
Nebenanlagen, wie zusätzliche Garagen, sind in den Baugebieten des Geltungsbereiches nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind im gesamten Geltungsbereich ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

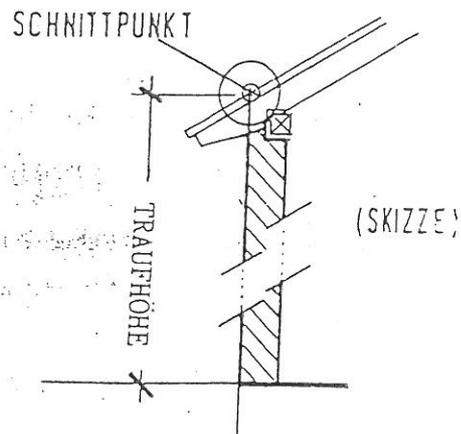


1.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 1.2.1 Grundfläche Die gem. Ziffer 1.1.3 im Bereich der privaten Grünflächen zulässigen baulichen Anlagen dürfen insgesamt eine Grundfläche von 16 m² pro Grundstück nicht überschreiten. Überdachte Freisitze werden als überbaute Grundflächen mitgerechnet. Gebäude zweier Parzellen sind an der Grenze zu einem Baukörper zusammenzufassen.
- 1.2.2 Grundflächenzahl Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) im allgemeinen Wohngebiet auf maximal 0,4 und im Mischgebiet und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche auf 0,6 festgesetzt.
- 1.2.3 Geschoßflächenzahl Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die max. Geschoßflächenzahl (GFZ) in Abhängigkeit von der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse in den Baugebieten des Geltungsbereiches auf 0,4 bis 1,8 festgesetzt. Die Fläche von Geschossen, die keine Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung sind, ist dabei nicht anzurechnen.
- 1.2.4 Anzahl der Vollgeschosse Auf Grundlage von § 16 Abs. 2 BauNVO wird die Anzahl der Vollgeschosse entsprechend Planeinschrieb im Sinne des § 2 Abs. 5 LBO zwingend oder als Höchstgrenze festgesetzt. Im gesamten geltungsbereich ist ein Dachausbau möglich, wenn dadurch die zulässige Höchstzahl an Vollgeschossen nicht überschritten wird. In den Mischgebieten ist das 3. Vollgeschosß zwingend im Dachgeschosß unterzubringen.

1.2.5 Höhe der baulichen Anlage

Auf Grundlage von § 18 BauNVO wird die maximale Sockelhöhe auf 0,6 m festgesetzt. Dabei wird gemessen von zugehöriger Straßenoberfläche zu Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß in der Mitte der Straßenfassade. Auf gleicher rechtlicher Grundlage wird die Traufhöhe bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß auf max. 4,50 m, bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen auf max. 7 m und bei Gebäuden mit drei Vollgeschossen auf max. 10 m festgesetzt. Dabei wird in der Mitte der Straßenfassade die Differenz zwischen zugehöriger Straßenoberfläche und dem Schnittpunkt zwischen aufgehendem Mauerwerk und der Oberkante der Dachhaut gemessen (siehe Skizze).



Die im Bereich der privaten Grünflächen zulässigen baulichen Anlagen dürfen maximal eine Traufhöhe von 2,5 m besitzen. Als Traufhöhe zählt dabei die Höhe der Schnittlinie zwischen aufgehender Außenwand und Oberkante Dachhaut, bezogen auf die unveränderte Geländeoberfläche.

1.2.6 Grenzbebauung

Bei einer Doppelhausbebauung müssen die Sockel- und Traufhöhen der beiden Doppelhaushälften gleich sein. Bei zeitversetzter Bebauung werden diese Höhen im Rahmen der o. g. Grenzwerte vom ersten Gebäude festgesetzt. Gleiches gilt für den Bau von Reihenhäusern.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Offene Bauweise

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen in den Baugebieten gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO. Je nach Planeinschrieb sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.3.2 Baulinie

gem. den Festsetzungen des § 23 Abs. 2 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird aus städtebaulichen Gründen zur Straße hin teilweise mit Hilfe einer Baulinie festgesetzt. Ein Zurücktreten der Baukörper von dieser Linie ist ausnahmsweise bis zu 1 m möglich.

Ein Überschreiten dieser Baulinie mit unwesentlichen Gebäudeteilen (Vordächer oder ähnlichem) kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Unabhängig von dieser Festsetzung sind Garagen so weit von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen, daß ein Stellplatz von 5 m Tiefe auf dem jeweiligen Privatgrundstück davor entsteht.

1.3.3 Baugrenze

gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

1.3.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Firstrichtungen sind einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig für Gebäudeteile und Nebenfirste, soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

1.4.1 Gemeinschaftsanlagen

Die in Gruppen zusammengefaßten Einzelgaragen (siehe Kennzeichnung im Plan) sind einander in ihrer äußeren Erscheinung anzugleichen. Dies gilt insbesondere für ihre Höhe. Bei zeitversetzter Bebauung setzt die erste Garage das Erscheinungsbild der Gruppe fest.

1.4.2 Einzelgaragen

Für nebeneinanderliegende Garagen gelten die Festsetzungen des Punktes 1.4.1 entsprechend.

1.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

1.5.1 Fußwege

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind fußläufige Verbindungen zwischen den beiden südöstlichen Stichstraßen und dem Altreuthweg bzw. dem Parkplatz herzustellen.

1.5.2 Wohnwege

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind zur Erschließung zum Teil Stichstraßen mit Wendemöglichkeiten vorgesehen. Diese Wohnwege sind als Mischverkehrsfläche niveaugleich auszubilden. Gleiches gilt für die Querverbindungen zwischen der Quartiersmitte und der Tulla- bzw. Wingertstraße.

1.5.3 Erschließungsstraßen

Das Plangebiet wird mit Hilfe von drei Haupt-Querspangen erschlossen. Die beiden südlichen sind durch eine Mittelachse verbunden. Diese Straßen sind beidseitig mit höhenmäßig abgesetzten Gehwegen zu versehen. Sie sind im Plan einschließlich der Gehwege als Straßenverkehrsfläche gekennzeichnet.

1.6 Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

1.6.1 Private Grünflächen

In der im südlichen Teil des Plangebietes entlang des Alt-reuthweges zeichnerisch festgesetzten privaten Grünfläche sind bei der Bepflanzung einheimische und standortgerechte Pflanzen gem. den beigefügten Listen 1 und 2 zu verwenden. Pro einzelne private Grünfläche sind mindestens ein großkroniger Baum und 5 Sträucher zu pflanzen. Eine Versiegelung und/oder Überbauung von Flächen über das zur festgesetzten Nutzung unbedingt erforderliche Maß ist unzulässig. Eine Nutzung als Lager oder Abstellfläche ist nicht zulässig. Lager, Arbeits-, und Abstellflächen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche anzulegen und zu betreiben.

1.6.2 Öffentliche Grünflächen

Die größeren öffentlichen Grünflächen sind als Verweilbereiche und Kinderspielflächen zu nutzen und dementsprechend auszustatten. Bei der Bepflanzung sowohl dieser Flächen als auch der kleineren Flächen für Straßenbegleitgrün sind ortstypische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Eine Versiegelung und/oder Überbauung von Flächen über das zur festgesetzten Nutzung unbedingt erforderliche Maß ist unzulässig.

1.7 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

- 1.7.1 . Unverschmutztes Oberflächen- Im Geltungsbereich des Bebau-
wasser ungsplanes ist unverschmutztes
Oberflächenwasser (z. B. Dach-
wasser) soweit wie möglich dem
Grundwasser an geeigneter
Stelle auf dem Grundstück
wieder zuzuführen
(Versickerung) oder/und in
Zisternen zu speichern (Brauch-
wassernutzung). Die
Versickerung soll breitflächig
erfolgen. Darüber hinaus
anfallende Wassermengen (mit
Ausnahme von Drainagewasser)
können in die Kanalisation
abgeleitet werden.
Verschmutztes Oberflächenwasser
(z. B. von versiegelten Ver-
kehrsflächen) ist der Kanalisa-
tion zuzuführen.

1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG

- 1.8.1 Geh-, Fahr- und Leitungs- Die im Plan gekennzeichneten
recht Flächen im rückwärtigen Bereich
der festgesetzten Hausgruppen
sind zugunsten der Versorgungs-
träger und der jeweiligen Hin-
terlieger mit einem Geh-, Fahr-
und Leitungsrecht zu belasten.
Sie sind als unbefestigter Pri-
vatweg mit einer Breite von
1,5 m herzustellen.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB im § 73 Abs. 1 und 6 LBO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- 2.1.1 Dachformen und Dachneigung Innerhalb der Baugebiete sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Die mögliche Dachneigung richtet sich nach der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse der Gebäude und beträgt:
- Bei Gebäuden mit 1 Vollgeschoß zwischen 30° und 45° und bei Gebäuden mit 2 oder 3 Vollgeschossen zwischen 30° und 35°. Nebeneinanderliegende Nebengebäude, wie z. B. Garagen, sind mit gleicher Dachneigung zu versehen. Bei zeitversetzter Bebauung gibt das erste Gebäude diese Dachneigung vor. Gleiches gilt für Gemeinschafts- oder Gruppengaragen.
- Die baulichen Anlagen im Bereich der privaten Grünflächen sind mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 25° bis höchstens 38° zu versehen.
- 2.1.2 Materialien im Dachbereich Innerhalb der Baugebiete sind als Dachmaterial naturrote bis erdbraune Ton- oder Betonziegel zu verwenden; ausgeschlossen sind glasierte, schwarze und graue Dacheindeckungen, Metaldächer sowie Eindeckungen aus Wellmaterial oder Kunststoff. Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen bis zu einer Größe bis max. 1/3 der Gesamtdachfläche zulässig. Für die Dacheindeckung im Bereich der privaten Grünflächen sind Metaldächer, Eindeckungen mit Wellmaterial sowie grell leuchtende und reflektierende Materialien ausgeschlossen.
- 2.1.3 Belichtung des Dachraumes Bei mehreren Einzelgauben pro Geschoß im Dach sind diese in gleicher Höhe anzuordnen und dürfen in ihrer Gesamtheit die Breite von max. 1/3 der umgebenden Dachfläche nicht überschreiten.

- 2.2 Abstandsregelungen
§ 9 Abs. 4 BauGB Geringere als die in § 6 LBauO vorgeschriebenen Abstände sind nicht zulässig.
- 2.3 Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen
§ 9 Abs. 4 BauGB iVm § 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO
- 2.3.1 Außenanlagen Auf eine Versiegelung der Flächen ist im gesamten Geltungsbereich soweit wie möglich zu verzichten. Lager-, Arbeits-, und Abstellflächen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche anzulegen und zu betreiben.
- 2.3.2 Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten sind mit wasser-durchlässigem Belag, wie Rasen-pflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen, Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Feinschotter auszuführen. Dabei können Garagenzufahrten auch als Fahrstreifen in einer Breite von 0,6 m ausgepflastert oder ausgelegt werden.
- 2.4 Ordnungswidrigkeiten
§ 74 LBO Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 73 LBO i.V. m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zu-widerhandelt.

HINWEISE:

Bei allen Baumaßnahmen soll der humose Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt ausgebaut und vorrangig einer Wiederverwertung zugeführt werden. Beide Bodenarten sind bis zur Wiederverwendung getrennt zu lagern.

Die Lage der vorhandenen Freileitungen kann dem beiliegenden Plan entnommen werden. Die angegebenen Schutzstreifen von 10 m bzw. 16 m sind einzuhalten.

