

Zum Bebauungsplan

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986

BGBL.I.S.2253, zuletzt geä. vom 23.12.1990 (BGBL. II S. 885,1122)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.Fassung vom 23.01.1990 (BGBL. I S. 132), zuletzt geändert vom 31.09.1990 (BGBL. II S.885,1124)

Gesetz über die Bauordnung i.d.Fassung vom 20.07.1990 (GBL.Nr. 50 S.929)

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB)

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als reines Wohngebiet (WR) im Sinne des § 3 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB)

- Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)
Höchstgrenze
- Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
- Geschoßflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gelten die entsprechenden Eintragungen im Plan, soweit sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Geschoßzahlen in Verbindung mit den Grundstücksgrößen im Einzelfall nicht ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es gilt im gesamten Geltungsbereich die offene Bauweise.

~~4. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 (1) BauGB und § 23 BauNVO)~~

~~Die Überbaubarkeit der Grundstücke wird straßenseitig und auf dem Grundstück durch Baugrenzen geregelt.~~

~~Die im Plan dargestellten Flächen sind lediglich als Vorschlag zu betrachten.~~

~~Soweit Abstandsflächen die Mitte anschließender öffentlicher Verkehrsflächen überschreiten, wird die notwendige Tiefe der Abstandsflächen auf das Maß eingeschränkt, das sich aus Baugrenze und Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche ergibt.~~

5. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) 25a BAuGB)

Die Bepflanzung und Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen ist entsprechend den Festsetzungen zum Grünordnungsplan vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen. Bei der Eingabeplanung sind Freiflächengestaltungspläne mit Pflanzliste entsprechend Grünordnungsplan vorzulegen.

6. Immissionsschutz

- In den mit E gekennzeichneten vorgeschlagenen Parzellen sind die Schlafräume nach Norden zu richten.
- Fenster der Schallschutzklasse 2 VDI 27/19 in allen Baufeldern

~~W Lärmschutzwall 3m gestrichen gem. (zweite einfache Änd.)~~
*

Legende nach Planzeichenverordnung

1. Art der baulichen Nutzung

WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsschablone	Art der Nutzung	§ Zahl der Vollgeschosse
		Grundflächenzahl
	Dachform	Bauweise
	Neigung	

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- offene Bauweise
- △_E nur Einzelhäuser zulässig
- △_H nur Hausgruppen zulässig
- △_D nur Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Vorschlag neue Parzellierung

6. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - ▼ Einfahrt
 - Fahrbahn besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich gemäß § 42.4a StVO)
- ~~FW - Fußweg
öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (gestrichen gem. zweite einf. Änd.)~~

7. Höhenpunkte = (+ 200 mü NN)

Weitergehende textliche Festlegungen

1. Dächer

Die Firsthöhe über dem natürlichen Gelände ist begrenzt:
FH max. 12,0m hangabwärts

- Als Dachform sind Satteldächer zulässig.
- Dachneigung von 38° bis max. 45°
- Dachüberstände sind auf 0,60m beschränkt.

2. Garagen

~~Die Garagen sind in ihrer Dachform und Dachneigung auf das Hauptgebäude abzustimmen. (gestrichen gem. zweite einfache Änderung)~~
Grundstückseinfahrten vor Garagen dürfen nicht eingefriedet werden. Die zulässige Firsthöhe der Garagen und Stellplätze beträgt max. 6,0 m.

3. Einfriedungen

Zäune bzw. Sichtschutzwände der Hausgärten an Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind sockellos einzufrieden. Die Höhe der Einfriedung darf 1,80 m über dem Gelände nicht überschreiten.

Im Terrassenbereich der Gebäude können an den seitlichen Grundstücksgrenzen Sicht- u. Schallschutzwände auch als Mauer errichtet werden. Ihre Höhe ist auf max. 2,10 m festgesetzt.

4. Antennen

Auf jedem Einzelhaus bzw. auf jeder Hausgruppe darf nur eine Außenantenne installiert werden. Bei Reihenhäusern muß der Anschluß der anderen Hauseinheiten der jeweiligen Hausgruppe an die Außenantenne technisch möglich und privatrechtlich erlaubt sein.

5. Feuerungsanlagen

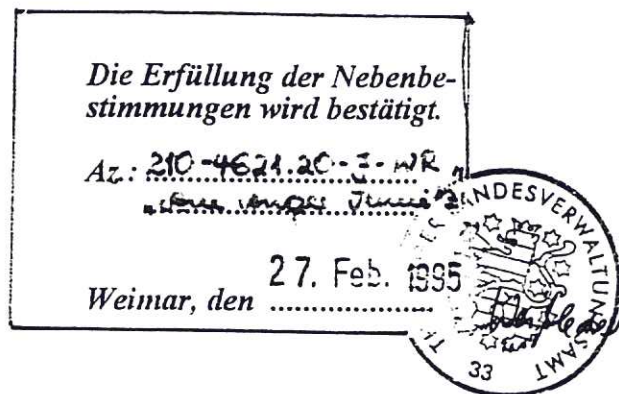
Im Bereich des Bebauungsplanes dürfen Feuerungsanlagen vorzugsweise mit Erdgas, oder aber mit Heizöl jedoch nicht mit festen Brennstoffen nach § 3(1) Nr. 1-8 der 1. BImSchV betrieben werden (z.B. Holz, Steinkohle, Braunkohlenbriketts, Torfbriketts u.ä.).

6. Straßenleuchten

Wegen des geringen Straßenquerschnittes ist es teilweise erforderlich, die Straßenleuchten und Verkehrszeichen auf Privatgrund aufzustellen.

Entsprechend Bau- bzw. Reparaturmaßnahmen sind vom jeweiligen Grundstückseigner zu gestatten.

Böschungen am Straßenbaukörper auf Privatgrundstücken sind zu erhalten. Veränderungen dürfen nur mit Zustimmung des Straßenbaulasttragers vorgenommen werden.



8. Flächen für die Abfallentsorgung

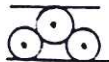


vollbiologische Kläranlage

9. Grünflächen



Grünfläche, öffentlich (gestr. gem. zweite einf. Änderung)



Grünfläche, privat

10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Pflanzgebot / Pflanzbindung für Einzelbäume

11. Sonstige Planzeichen

~~ST~~ ~~Stellfläche~~ ~~öffentlich~~
(gestrichen gem. zweite einf. Änderung)

Fläche Umformerstation
Elektroenergieversorgung

Der Grünordnungsplan vom 2.8.93 mit den Textfestsetzungen ist Bestandteil der Satzung

* Ergänzung gemäß zweite einfache Änderung zu Pkt. 6 planungsrechtliche Festsetzungen.

„Durch entsprechende Grundrißgestaltung sind Schlaf- und Kinderzimmer von Wohnungen so zu planen, daß zur Belüftung notwendige Fenster nur in der straßenabgewandten Fassade liegen. Aufenthaltsräume (z. B. Wohnzimmer) sind durch technische Vorkehrungen (z. B. Schallschutzfenster, Wintergärten) so gegen Außenlärm zu schützen, daß die Forderungen nach der DIN 4109 in der jeweils aktuellen Fassung eingehalten werden. Dies ist durch ein Gutachten im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.“