

B-Plan 170

Teil B Text

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) BBauG

Art der baulichen Nutzung (Ziffer 1)

1.1.1 Kleinsiedlungsgebiete § 1 (5, 6 u. 8) BauNVO
Nutzungen, die nach § 2 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, sind in den Gebieten 7 a - c nicht zulässig.

1.1.2 Allgemeine Wohngebiete § 1 (7 u. 9) BauNVO
Im Erdgeschoß des Gebietes 15 ist Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig.

1.1.3 Nebenanlagen § 14 (1) BauNVO
Außerhalb der überbaubaren Fläche sind untergeordnete Nebenanlagen nur bis zu einer Größe von 20 cbm, Gewächshäuser bis 30 cbm zulässig. Diese Einschränkungen gelten nicht für die Gebiete 1, 5, 6, 7 a-c, 8, 11, 22, 27 a, 27 c und 33.
Im Bereich von Gartenhöfen und Terrassen sind Sichtschutzwände und Hecken bis zu einer Höhe von 2 m zulässig; im Bereich von Terrassen sind Sichtschutzwände und Hecken nur bis zu einer Länge von 4 m zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (Ziffer 1)

Im Einvernehmen mit der Gemeinde sind für die Gebiete 12, 14, 15, 17, 21, 25, 26, 28, 29, 30, 31. Überschreitungen der im Plan festgesetzten GRZ und GFZ um maximal 15 % für Einzelgrundstücke ausnahmsweise zulässig, wenn sich die Überschreitungen durch Teilung einer größeren Grundstückseinheit ergeben, die als Ganzes den Festsetzungen entsprechend bebaut wurde.

§ 17 (10) BauNVO



1.3 Baugrenzen, Baulinien (Ziffer 2)

Im Einvernehmen mit der Gemeinde sind Überschreitungen der im Plan festgesetzten Baugrenzen bzw. Abweichungen von der im Plan festgesetzten Baulinien um maximal 3 m ausnahmsweise zulässig, wenn die städtebaulichen Ziele dadurch nicht berührt werden.

§ 23 (3)

BauNVO

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (Ziffer 2)

§ 9(1) Nr.2

BBauG

1.4.1 Die Firstrichtung untergeordneter Gebäudeteile darf von der im Plan festgesetzten Hauptfirstrichtung abweichen.

1.4.2 Im Einvernehmen mit der Gemeinde sind für die GEBIETE 2-4,9,10,12-21, 23-26, 27b und 28-32 Abweichungen von der im Plan festgesetzten Hauptfirstrichtung ausnahmsweise zulässig, wenn dadurch die Besonnung und Belichtung der Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt wird.

1.5 Private Spielplätze (Ziffer 4)

Die bei Mehrfamilienhäusern erforderlichen Spielplätze sind nur auf den im Plan ausgewiesenen Flächen und im Bereich des Vorgartens (Eingangsbereich) zulässig.

1.6 Garagen und Stellplätze (Ziffer 4)

1.6.1 Stellplätze und die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind nur im vorderen Grundstücksbereich in einer Tiefe bis 10 m zulässig.

1.6.2 Einzel-, Doppelgaragen und Stellplätze sind ebenerdig bzw. \pm 60 cm zur Oberkante Gehweg anzuordnen.

§ 9 (2)

BBauG

1.7 Flächen für die Bebauung mit Familienheimen (Ziffer 6)

Mit Ausnahme der Gebiete 5, 6, 15 und 28 - 30 sind die Baugebiete überwiegend mit Familienheimen zu bebauen.

1.8 Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern (Ziffer 25)

Die Bepflanzung auf Baugrundstücken hat sich wesentlich an der bodenständigen Eichen-Birkenwaldgesellschaft zu orientieren. Weitere Arten und Sorten der entsprechenden Gattungen sind zulässig. Als immergrünes Gehölz kann die Kiefer verwendet werden.



- | | | | |
|------|---|--------------|-------|
| 1.9 | In Sichtdreiecken darf die Bepflanzung die Höhe von 0,7 m nicht überschreiten. Die Verwendung von hochstämmigen Bäumen, Stammhöhe = 2,00 m, in Sichtdreiecken ist zulässig. | § 9 (1) 25 b | BBauG |
| 1.10 | Der sich von der Rathausallee nach Norden erstreckende Grünzug ist aus Arten der Eichen-Birkenwaldgesellschaft und Kiefern zusammzusetzen. | § 9 (1) 25 b | BBauG |
| 1.11 | Die Bepflanzung der an den Grünzug angrenzenden privaten Flächen muß mit standortgerechten Gehölzen erfolgen und hat sich an der Bepflanzung des Grünzuges zu orientieren. | § 9 (1) 25 b | BBauG |
| 1.12 | Die Umpflanzung der Spielplätze ist mit standortgerechten Gehölzen vorwiegend ohne giftige Teile vorzunehmen. | § 9 (1) 25 b | BBauG |
| 1.13 | Knicks sind mit Arten der Eichen-Birkenknickgesellschaft zu bepflanzen. | § 9 (1) 25 b | BBauG |
| 1.14 | Vorhandene Bäume und Sträucher sind sinngemäß wie in DIN 18920 zu schützen und zu pflegen. Die Geländehöhen im Bereich des Kronenraumes sind zu erhalten. | § 9 (1) 25 b | BBauG |

- | | | | | |
|------|--|-----|----------|-------|
| 1.15 | Offene Stellplatzanlagen sind mit einem Baum pro 4 Stellplätze zu begrünen. | § 9 | (1) 25 b | BBauG |
| 1.16 | Für anzulegende Pflasterflächen ist ein Betonunterbau nicht zulässig. | § 9 | (1) 20 | BBauG |
| 1.17 | Im Bereich wassergebundener Decken sind Baumscheiben vor Fahrzeugen zu schützen. | § 9 | (1) 20 | BBauG |
| 1.18 | Für private Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden. Bituminös gebundene Decken sowie Betonunterbau sind nicht zulässig. | § 9 | (1) 20 | BBauG |
| 1.19 | Private Wegeflächen - ausgenommen Garagenzufahrten und Hauszuwegungen - sind mit wassergebundenen Decken zu versehen. Pflaster und Bitumenbelag sind nicht zulässig. | § 9 | (1) 20 | BBauG |
| 1.20 | Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen. | § 9 | (1) 20 | BBauG |

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (4)
BBauG i. V. m. § 82 LBO

2.1 Dachneigung

- 2.1.1 Mit Ausnahme der Gebiete 5 und 6 sind sämtliche Gebäude mit geneigten Dächern zu errichten.
- 2.1.2 Die Hauptdachflächen eines Gebäudes müssen die gleichen Dachneigungen haben.
- 2.1.3 In den Gebieten 2, 19, 23 und 24 sind nur Gebäude mit Dachneigungen zwischen 35° und 55° zulässig.

2.1.4 In den Gebieten 28, 29, 30 ist das 3. Geschoss als Dachgeschoss auszubilden.

2.1.5 In den Gebieten 14, 17, 21, 25 und 26 dürfen die Gebäudeteile, die an einem benachbarten Gartenhof oder an eine Terrasse grenzen, eine Dachneigung von 10° - 18° besitzen.



2.2 Sockel-, Wand- und Firsthöhen

2.2.1 In den Gebieten 2-4a, 9-21, und 23-35 darf die Sockelhöhe 0,3m(OKE), bezogen auf die angrenzende Verkehrsfläche an der Hauseingangsseite, nicht überschreiten.



2.2.2 Wände, die an der Grenze zu einem benachbarten Garten errichtet werden, dürfen eine maximale Höhe von 2,80 m im Bereich der Traufe haben.

2.2.3 Zulässige untergeordnete Nebenanlagen, die an der Grundstücksgrenze errichtet werden, dürfen an der Grenze eine maximale Wandhöhe von 2,0 m haben. Dies gilt auch für Sichtschutzeinrichtungen.



2.3 Gliederung der Gebäude

Hausgruppen sind hausweise zu gliedern.

2.4 Gestaltung der Nebenanlagen

- 2.4.1 Garagen sind in die Wohnhäuser zu integrieren. Sie sind im gleichen Material wie diese herzustellen.
- 2.4.2 Trafostationen sind nicht störend in die Bebauung zu integrieren.

2.5 Äußere Gestaltung von Einfriedungen

- 2.5.1 Als Einfriedungen sind Mauern, Holzwände und Hecken sowie berankte Drahtzäune zulässig.
- 2.5.2 Zusätzlich dürfen bei Hausgruppen oder Reihenhäusern die Terrassenbereiche durch eine seitliche Einfriedung von maximal 4,0 m Länge und maximal 2,0 m Höhe durch Wände aus Holz oder Mauerwerk entsprechend dem Material des Gebäudes von einander getrennt werden. Zäune mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen sind ebenfalls zulässig.
- 2.5.3 Wird eine seitliche Einfriedung aus Mauerwerk entsprechend dem Material des Gebäudes an der Grenze zu Stellplätzen errichtet, so ist der Stellplatz 30 cm von der Grenze abzurücken; die seitliche Einfriedung ist mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
- 2.5.4 Abfallbehälter sind in Müllboxen geruchsfrei unterzubringen und in die Einfriedung zu integrieren. Freistehende Mülltonnen außerhalb von Gebäuden dürfen nur in Schränken aus Beton, Holz oder Mauerwerk untergebracht werden. Diese sind mit geeigneter Pflanzung (freiwachsende bzw. geschnittene Hecken oder immergrüne Laubgehölze) in den Vorgarten zu integrieren.
- 2.5.5 Im Vorgartenbereich sind Einfriedungen der Grundstücke bis maximal 1,0 m Höhe, bei Hecken bis maximal 1,40 m Höhe zulässig.