

Mitteilung zu Beschluss-Nummer 0528/2008/3.1

TOP: Bebauungsplan Nr. 15, 9. Änderung; Gebiet: Feldpfad/Ufke-Cremer-Straße; Aufstellungsbeschluss

Zur o. g. Beschluss-Nr. 0528/2008/3.1

- ☒ **erhalten Sie zur Vervollständigung Ihrer Unterlagen und zur Information weitere überarbeitete Anlagen.**
- ☐ erhalten Sie eine neue Sitzungsvorlage. Diese ist gegen die alte auszutauschen.
- ☐ wird mitgeteilt:

1.1 Art der baulichen Nutzung

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude

Im gesamten Plangebiet werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Gebäude max. zwei Wohnungen zugelassen. Bei Doppelhäusern wird je eine Doppelhaushälfte als ein Gebäude angesehen, da es ein eigenständig nutzbares Gebäudeteil darstellt.

1.3 Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) sind Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO unzulässig.

1.4 Bauweise

In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude gem. § 22 BauNVO zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit folgender Längenbeschränkung:

Einzelhäuser max. 15 m

Doppelhäuser max. 20 m

1.5 Grundstücksgröße

Die Baugrundstücke für Einzelhäuser müssen mind. eine Größe von 600 qm und die Baugrundstücke der Doppelhaushälften müssen mind. eine Größe von 400 qm (je Doppelhaus 800 qm) erhalten. Als Baugrundstück in diesem Sinne gilt § 4 Abs. 1, Satz 1 (ohne Baulast) NBauO.

1.6 Seitlicher Grenzabstand und Grundstückszufahrt

Bei Grundstücken mit Einzelhausbebauung ist der seitliche Grenzabstand auf jeweils einer Grundstücksseite von Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO freizuhalten.

Es ist nur eine max. 4 m breite Zu- bzw. Abfahrt zulässig. Bei Grundstücken mit Einzelhausbebauung und max. zwei Wohnungen pro Gebäude, deren Anordnung aneinandergereiht parallel zur Erschließungsstraße erfolgt, sind max. zwei Zu- bzw. Abfahrten mit einer Breite von 4m zulässig.

1.6 Grundstückszufahrt

Je Grundstück ist eine Zu-/Abfahrt mit einer max. Breite von 4 m zulässig. Im Bereich der Doppelhausbebauung sind je Doppelhaushälfte max. eine Zu-/ Abfahrt mit je 4 m Breite zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB). Als Baugrundstück i.d.S. gilt § 4 Abs. 1 Satz 1 (ohne Baulast) NBauO.

1.7 Überschreitungen der zulässigen Grundfläche

Die mögliche Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird auf max. 65 von Hundert (65%) begrenzt.

1.8 Gebäudehöhe

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird eine Gebäudehöhe von 9,00 m als Höchstgrenze festgesetzt. Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude).

1.9 Anpflanzen von Bäumen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind mind. 3 standortgerechte hochstämmige Laubbäume (dreimal verpflanzt und m.D.b.), mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm anzupflanzen, zu pflegen, ständig zu erhalten und soweit erforderlich zu ergänzen und zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind in der Pflanzperiode zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April, spätestens jedoch 8 Monate nach Beendigung der Baumaßnahme vorzunehmen.

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sind standortgerechte heimische Sträucher in Gruppen zu 5-7 Exemplare derselben Art, zwei- bis mehrreihig, auf Lücke zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Der Pflanzabstand beträgt hierbei 1,0 x 1,0 m bei einer Qualität der Gehölze von 0,8-1,2 m (2x verpflanzt, ohne Ballen).

1.10 Lage der Versorgungsleitungen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind Ver- und Versorgungsleitungen nur im befestigten Straßenkörper (unterhalb überbauter Flächen) zulässig. Die Hausanschlüsseleitungen sind hiervon ausgenommen.

1.11 Andere Bebauungspläne

Mit der Rechtskrafterlangung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 tritt der in diesem Geltungsbereich liegende Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 außer Kraft.

1.12 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 91 Abs. 3 NBauO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den nachstehenden gestalterischen Festsetzungen zuwider handelt.

2.1 Traufwandhöhe

Die Traufwandhöhe darf das Maß von 1,50 m an keiner Stelle unterschreiten und - mit Ausnahme von Traufen bei Dachgauben und Krüppelwalmen - das Maß von 3,80 m an keiner Stelle überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut.

Für Nebengiebel an den Traufseiten darf diese Traufwandhöhe max. 5,80 m betragen, wenn der Giebel nicht breiter als 1/3 der jeweiligen Trauflänge ist.

2.2 Dachform

Im gesamten Plangebiet sind nur geneigte, symmetrische Dächer, mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten, Nebenanlagen als Gebäude (gem. § 14 BauNVO) und Garagen (gem. § 12 BauNVO) mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 60° zulässig.

Bei Mansarddächern darf der untere Teil höchstens eine Neigung von 80° erreichen und der obere Teil ist mindestens mit einer Neigung von 10° zu errichten.

Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Dachneigung abgewichen werden, wenn es sich um untergeordnete Vor- oder Aufbauten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss.

2.3 Dachaufbauten

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 1/2 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Die Trauflänge bemisst sich aus den Außenseiten der Außenwände.

Der Giebelwandabstand zu den Dachaufbauten (Außenseite der Außenwände) und der Abstand des Dachaustrittes zum First bzw. Walmgart - in Dachneigung gemessen - und der Abstand der Dachgauben untereinander darf das Maß von 1,00 m an keiner Stelle unterschreiten.

Überschreitet die Gesamtlänge der Dachgaube 1/3 der Trauflänge, so ist sie mind. in zwei Gauben, die in Gestaltung und Material gleich sind, aufzuteilen.

2.4 Dachindeckung

Die Dachindeckung der geneigten Dachflächen über 30° Dachneigung sind mit orange- oder roten, braunen, schwarzblauen, graublauen oder grauen unglasierten bzw. nicht glänzenden Dachziegeln (DIN 456) oder Betondachsteinen (DIN 1117 und 1118) oder Reet vorzunehmen.

Als orange gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 2000 bis 2011 mit Ausnahme 2005 und 2007;

als rot gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 3000 bis 3013 mit Ausnahme von 3007 und 3012;

als braun gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 8002 bis 8007, 8012 und 8015;

als schwarzblau und graublau gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 5004 und 5008;

als grau gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 7015 bis 7026 mit Ausnahme von 7023.

Einschränkungen sind möglich.

Ausnahmsweise kann von der Dachindeckung abgewichen werden,

- wenn es sich um untergeordnete Vor- oder Aufbauten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss

oder

- wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen, die weniger als die Hälfte der Dachfläche eines Gebäudes in Anspruch nehmen (Sonnenkollektoren,

Absorberanlagen). Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachseite. Die Größe darf 50 % dieser Fläche nicht überschreiten

oder

- wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 20 qm handelt.

2.5 Außenwände der Gebäude

Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN 105) zu verbinden. Es dürfen nur unglasierete Ziegel entsprechend den rötlichen RAL - Farben 2001, 2002, 2003, 2004, 2008, 2009, 2010, 3000, 3002, 3005, 3011, 3013, 3016 verwendet werden.

Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Kriterien der Außenwände abgewichen werden,

1. wenn aus gestalterischen Gründen für weniger als 50 % der Außenwandflächen als Material Holz, Putz o.ä. verwendet werden soll

oder

2. wenn es sich um untergeordnete, transparente (Glas o.ä.) Vor- oder Aufbauten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des Gebäudeteils liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss

oder

3. wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von jeweils max. 20 qm handelt.

Materialien und Konstruktionen, die eine andere vertauschen, sind unzulässig.

2.6 Werbeanlagen und Antennen

Werbeanlagen:

Im gesamten Plangebiet sind, außer an den Gebäuden mit Betriebsstätten, keine Werbeanlagen zulässig.

Im Plangebiet ist pro Betriebsstätte nur eine Werbeanlage zulässig.

Eine rechtswinkelig zur Fassade angeordnete Werbeanlage ist nur zulässig, wenn ihre Außenkante nicht mehr als 1,00 m von der Fassade absteht, die max. Höhe 1,00 m und die max. Tiefe 0,25 m beträgt.

Eine waagrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlage (Flachwerbung) ist nur zulässig, wenn sie nicht länger als 1/4 der Fassadenlänge, max. jedoch 2,00 m breit ist, die Höhe von 0,50 m und die Tiefe von 0,15 m nicht überschreitet.

Hinweisschilder für Betriebsstätten im Plangebiet sind nur auf einer Sammeltafel zusammenzufassen.

Antennen:

Fernseh- und Rundfunkantennen bzw. -schüsseln sind bei traufständigen Gebäuden mit geneigten Dächern mind. 2,00 m hinter dem First, bei giebelständigen Gebäuden mit geneigten Dächern mind. 5,00 m hinter der Außenseite der Giebelfront anzubringen.

Fernseh- und Rundfunkantennen bzw. -schüsseln sind bei Gebäuden mit Flachdächern nur an den von der Verkehrsfläche abgewandten Gebäudewänden zulässig. Bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen sind Gemeinschaftsantennen vorzusehen. Fernseh- und Rundfunkantennen bzw. -schüsseln sind außerdem auf den nicht von den Verkehrsflächen einsehbaren Grundstücksflächen zulässig.

2.7 Einfriedungen

Die Einfriedung der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist nur durch lebende Hecken zulässig.

Die verbleibenden Grundstücksgrenzen sollen möglichst mit lebenden Hecken eingefriedet werden, dürfen jedoch auf einer Gesamtlänge von 50 % auch nach eigener Wahl im Rahmen der bauordnungsrechtlichen und nachbarrechtlichen Vorschriften eingefriedet werden. Grenzbebauungen wie z.B. Garagen werden in die Berechnung einbezogen. Notwendige begleitende Absperungen dürfen nur mit Drahtgeflechtzäunen innerhalb oder hinter den Hecken an der zur Straße abgewandten Seite errichtet werden.

2.8 Ausnahmen bei bestehenden Gebäuden

Gebäude, die vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes errichtet wurden, können in den vorhandenen Farben Materialien und Formen instand gehalten und modernisiert werden; dies gilt auch im Falle einer geringfügigen Erweiterung, die insgesamt unter 50% der Grundfläche des vorhandenen Hauptgebäudes liegt.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ

Grundflächenzahl

GFZ

Geschossflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse
(als Höchstmaß)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a

abweichende Bauweise



Nur Einzelhäuser zulässig



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

Verkehrsfläche



Straßenverkehrsflächen



Zweckbestimmung:

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

FuR

Fuß- und Radweg

Natur und Landschaft

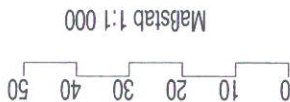


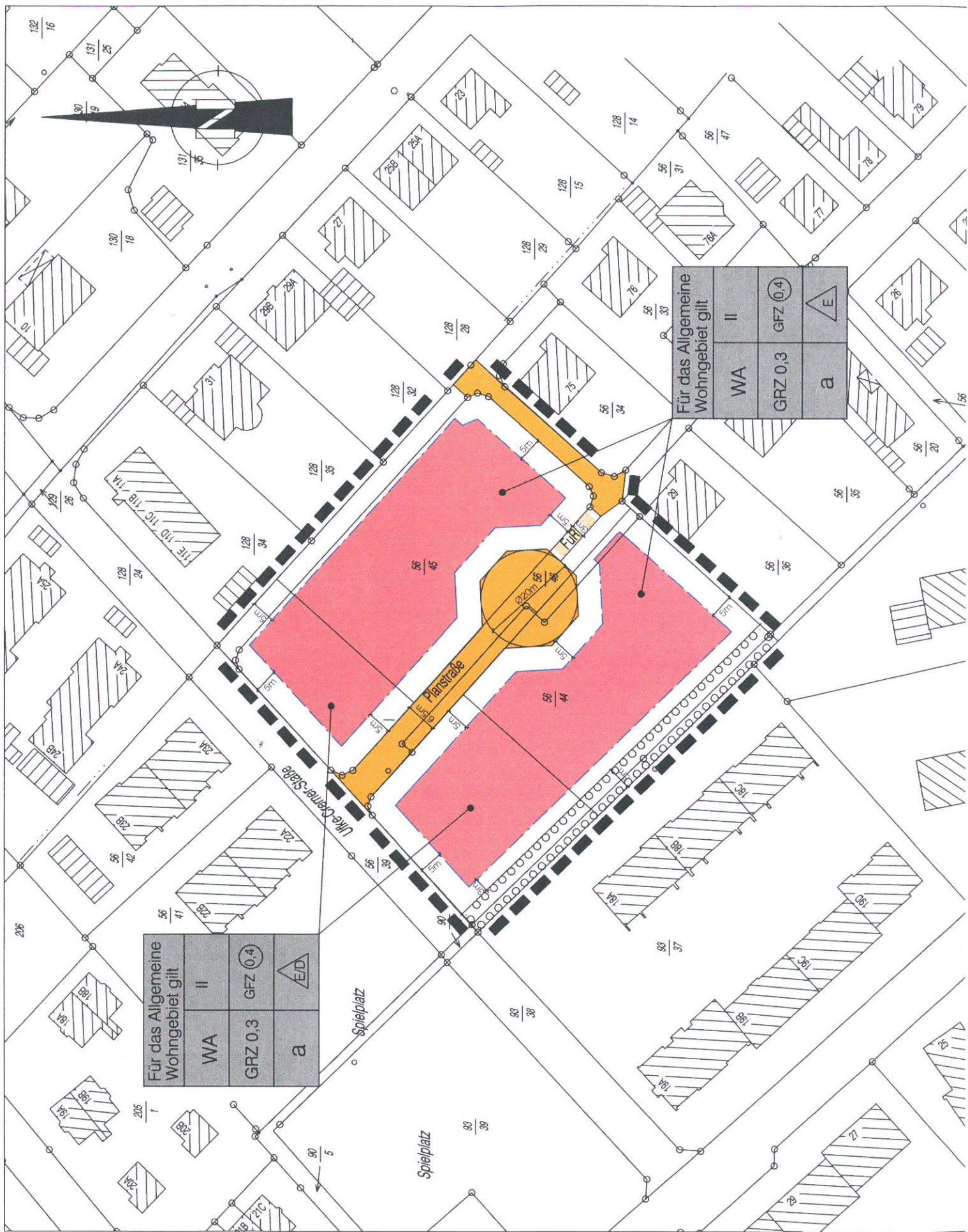
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung





Für das Allgemeine Wohngebiet gilt

WA	II	GFZ 0,4	E
GRZ 0,3	a		

Für das Allgemeine Wohngebiet gilt

WA	II	GFZ 0,4	E/D
GRZ 0,3	a		

