

Hinweis:

Dieser Text ist eine Abschrift der Originalfestsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

Im Zweifelsfall sind die textlichen Festsetzungen auf dem Plan maßgeblich.

Bebauungsplan Nr. 714

„Nordöstlich der Pfaffenbrunnenstraße“

12. TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich dieser Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgelegt.

1. Die Ausnutzung der Grundstücksfläche ist sowohl durch Baulinien und Baugrenzen gekennzeichnet als auch durch Grund- und Geschoßflächenzahlen festgesetzt. Für das Maß der baulichen Nutzung ist die kleinste der bei den Festsetzungen maßgebend.
2. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
3. Die gekennzeichnete Freifläche ist ein für Fußgänger frei benutzbarer Bereich. Sie ist pflegeleicht als Wiese mit einem Bepflanzungsanteil von 20 % an Bäumen und Sträuchern zu gestalten. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten und vor Beschädigungen bei Bauarbeiten zu schützen.
Fußwege und zentrale Fußgängerzonen (z.B. auf Unterparkungen) sind zu pflastern. Die im privaten Nutzungsrecht verbleibenden Grundstücksanteile können mit Hecken und Sträuchern von der öffentlichen Freifläche abgeschirmt werden. Niveauunterschiede zwischen OK-Gelände und EG-Fußboden werden durch Anböschungen zur öffentlichen Freifläche hin ausgeglichen, wobei der Böschungswinkel 20 Grad betragen muss.
Umlegung der Anlage und Pflegekosten für die öffentliche Freifläche regelt die Ortssatzung.
4. Die Höhenlage der baulichen Anlagen, gemessen von OK-Fertigdecke der öfftl. Verkehrsfläche des Erschließungsweges (und der Fußgängerzone über den Tiefgaragen) bzw. dem gewachsenen Boden der Grünflächen bis OK-Fertigfußboden EG darf in keinem Fall das Maß von 0,50 m überschreiten.
5. Die Höhenlage der Grundstücke darf nur unwesentlich verändert werden. Evtl. erforderliche Anschüttungen oder Abgrabungen sind flach an das vorh. Gelände anzugleichen.
6. Garagengeschosse werden gemäß § 21 Abs. 1 BauNVO bei der Berechnung nicht berücksichtigt.
Die Stellflächen für Garagen, Gemeinschaftsgaragen, Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze sind im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Fehlen diese Festsetzungen oder sind zusätzliche Garagen erforderlich, so sind diese nur innerhalb der bebaubaren Fläche zulässig. Garagen sollen an der seitlichen Grundstücksgrenze und mind. 5,0 m hinter den Straßenbegrenzungen errichtet werden. Zusammenhängende Garagen sind in einer Bauflucht zu bauen und einheitlich zu gestalten. Garagendächer sind als Flachdächer auszubilden oder in das Wohnhaus zu integrieren. Garageneinfahrten sind im Bebauungsplan verbindlich durch Pfeil (←) gekennzeichnet festgelegt. Bei 1- und 2-geschossiger Bebauung ist vor der Garage ein Stellplatz anzuordnen.

Für Kfz-Abstellplätze oder Garagen sind folgende Flächen auszuweisen:

<u>Bauliche Anlage</u>	<u>Je 1 Stellplatz für</u>
Wohngebäude	1 Wohnung
Wohnheim	5 Betten
Altenheim	10 Betten
Ladengeschäfte + Warenhaus	50 qm Ladenfläche. jedoch mindestens 1 je Laden
Büro + Verwaltungszentrum	60 qm Nutzfläche, jedoch mindestens 1 je Büro
Gaststätte ohne Übernachtungsmöglichkeit	10 Sitzplätze
Beherbergungsbetriebe	3 Betten
Lichtspieltheater, sonstige Versammlungsstätten	8 Sitzplätze
Volks-, Real- u. Sonderschule	1 Klassenraum

Stellplätze sind mit Baumanpflanzungen vorzusehen.

7. Im Bebauungsplan sind die Dachformen verbindlich durch SD oder FD markiert. Die Dachneigung bei eingeschossigen SD dürfen min. 18° und max. 40° betragen; zweigeschossige von 18° - 30°. Kniestöcke und Dachaufbauten (Gauben etc.) sind nur bei eingeschossigen Wohngebäuden zulässig. Dachaufbauten als FD-Gauben dürfen max. 1/3 -der Dachlänge betragen. Kniestöcke dürfen max. 0,75 m nicht überschreiten, gemessen an der Außenflucht der Wand zwischen OK-Geschoßdecke und Schnittpunkt Dachhaut. Dachdeckung bei geneigten Dächern in kleinteiligen Material. Farbe: anthrazit und engobiert.
8. Mülltonnen sind soweit möglich als Sammelanlagen auszubilden. Sie sind auf dem Grundstück so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind.
9. Die Einfriedigungen bei 1- und 2-geschossiger Bebauung im WR oder WA-Gebiet sind wie folgt festgelegt:

an Wohnwegen und Straßen:	Mauer in einheitlicher Form max. 1, 00 m oder Hecke max. 1,50 m
Grundstücksumgrenzungen:	Maschendrahtzaun max. 1,20m hoch, oder als Hecke max. 1, 50 m
ab 3-geschossiger Bebauung in WA-, WR- und MK-Gebieten	
an Wohnwegen und Straßen:	Rasenkantensteine in den Parkanlagen mit Gehrechten festgelegte Begrenzung als Hecke max. 1,50 m hoch

~~10. Die mind. Grundstücksgröße beträgt 600 m.~~

~~11. Grundstücke, die binnen eines Jahres nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes nicht bebaut werden, gelten folgende Festsetzungen:~~

- ~~a) ein einwandfreies Planum zu schaffen~~
- ~~b) mit Rasen und holzartigen Gewächsen anzupflanzen~~
- ~~c) regelmäßige Pflege und sauber zu halten~~

12. Penthäuser sind ab 5-geschossiger Bebauung zulässig.

13. Direkte Zufahrten von den Anliegergrundstücken zur Bundesstraße B 45 sind unzulässig.

14. Im MK-Gebiet können Wohnungen errichtet werden.

15. Es besteht die Möglichkeit in diesem Baugebiet von auftretendem Fluglärm. Es wird daher die Empfehlung gegeben, bei Hochbaumaßnahmen lärm - und schalldämmende Baustoffe zu verwenden.