

Textfestsetzungen

zu dem Bebauungsplan Großauheim „In den Bruchwiesen“

Die Festsetzungen alter Bebauungspläne verlieren mit diesem Plan ihre Gültigkeit.

A Gestaltung der Baukörper

- I. Bauzone der Geschößwohnungen gliedert sich in 3-, 4-, 9 und 13-geschossige Bauten und ist verbindlich.
 - a) Alle Bauten 4-, 9- und 13-geschossig sind punktförmig.
 1. Es sind nur Flachdächer zulässig.
Ihre Außenhaut kann Putz oder Verklinkerung sein.
 2. Werden die Bauten verputzt, so hat der Putz möglichst glatt zu sein.
 3. Der Sockel darf nicht höher als 60 cm sein. Er muß identisch mit der Kellerdecke sein. Er soll parallel zum endgültigen Gelände verlaufen, welches identisch mit dem Straßenniveau ist.
 4. Besondere Bauteile, (Brüstungen, Vergitterungen, Überdachungen Außenleuchten etc.) sollen nur in schlichter Zweckform ausgeführt werden.
 5. Die farbliche Gestaltung der einzelnen Bauwerke soll dezent sein.
 - b) Alle dreigeschossigen Bauten sind in Zeilenform zu errichten. Ihre Stellung geht aus dem Bebauungsplan hervor.
 1. Zulässig sind ausschließlich Flachdächer.
 2. Die Außenhaut soll Putz sein, der möglichst glatt sein soll.
 3. Sockel siehe a) 3.
 4. Besondere Bauteile siehe a) 4.
 5. Farbliche Gestaltung siehe a) 5.
- II. Bauzone der Einfamilien- Reihenhäuser besteht aus 2-geschossigen Bauten ist und ist verbindlich. Alle Gebäude sind in Zeilenform zu errichten; Ihre Stellung geht aus dem Bebauungsplan hervor.
 - a) Zulässig sind ausschließlich Dächer von 30° Dachneigung. Für die Dacheindeckung sind engobierte Flachdachpfannen zu verwenden. Drempel bis max. 50 cm OKF bis Unterkante Sparren - an der Außenkante gemessen sind zulässig.
 - b) Außenhaut siehe I. b) 2. Außerdem ist Holz als Außenverkleidung zulässig.
 - c) Sockel siehe I. a) 3.
 - d) Besondere Bauteile siehe I. a) 4.
 - e) Farbliche Gestaltung siehe I. a) 5.
 - f) Die Stellung der Garagen geht aus dem Bebauungsplan hervor. Nebengebäude dürfen nicht errichtet werden.

Für alle zentralgeheizten Bauten unter I. a und b besteht Anschlußzwang an die vorhandenen Fernheizwerke.

- III. Bauzone der eingeschossigen Einfamilienhäuser, Hausgruppen sind nicht zulässig.
- a) Dächer sind als Flachdächer oder als flachgeneigte Dächer von 22° bis 30° Dachneigung zulässig. Drempel sind bis max. 75 cm OKF bis Unterkante Sparren an der Außenseite gemessen zulässig. Dachaufbauten sind untersagt. Für Pultdächer ist eine Dachneigung von bis zu 12° zulässig.
 - b) Für jeden Kamin in der 70 m Schutzzone muß aufgrund der Verordnung zum Schutz der Wälder, Moore und Weiden gegen Brände ein Funkenfänger mit Drahtfutter aufgesetzt werden. Schornsteine sind über Dach aus Hartbrandsteinen zu mauern. Offene Kamine sind aufgrund der Verordnung zum Schutz der Wälder, Moore und Weiden gegen Brände in einer Entfernung von mehr als 100 m vom Wald zulässig.
 - c) Die Außenhaut kann Putz, Naturstein, Klinker oder Holz sein.
 - d) Sockel siehe I. a) 3.
 - e) Farbgebung siehe I a) 5.
 - f) Für jedes einzelne Einfamilienhaus können auf dem Grundstück bis zu zwei Garagen errichtet werden. Diese sind als Doppelgarage zulässig. Die Garagentiefe darf 7,00 m nicht überschreiten. Bei der Dachausbildung wird auf III. a) verwiesen. Außer der Garage ist auf dem Baugrundstück ein zweiter Abstellplatz für einen PKW mit einer unmittelbaren Zufahrt zulässig. Andere als Massivgaragen sind nicht zulässig. Außerdem dürfen Nebengebäude nicht errichtet werden.
- IV. Bauzone der zweigeschossigen Einfamilienhäuser. Baugruppen sind nicht zulässig
- a) Dächer siehe III. a), jedoch sind hier Drempel unzulässig.
 - b) - f) siehe III. b) - f
- V. Die Lage der Stellplätze und Garagen ergibt sich aus dem Bebauungsplan. Stellplätze können im Wege der Ausnahme auch an anderer Stelle errichtet werden.

B Gestaltung der Grünflächen und Einfriedigungen

- I. Im Bereich der Einfamilien- Reihenhäuser sind für die Vorgärten keine Einfriedigungen zulässig. Die rückwärtige Begrenzung ist in Form eines feuerverzinkten oder kunststoffüberzogenen Drahtzaunes mit einer Maschenweite von 50 mm in einer Höhe von 90 cm zulässig. Stacheldraht ist nicht zulässig.
- II. Die straßenseitige Einfriedigung der einzelstehenden Familienhäuser ist folgendermaßen auszuführen:
Im Bereich der Wohnsammelstraße und der Erschließungsstiche ist ein Drahtzaun mit 50 mm Maschenweite in 90 cm Höhe auszuführen. Er ist zwischen Winkeleisen und Stahlrohrstützen anzubringen. Betonpfosten und Stacheldraht sind nicht zulässig. Die Einfriedigung hat 30 cm hinter der Grundstücksgrenze zu stehen. Der Zwischenraum zwischen Grundstücksgrenze und Einfriedigung ist mit einer Hecke zu bepflanzen, die laut Hess. Nachbarschaftsgesetz vom 24.9.1962 so zu verschneiden ist, daß sie nicht in den öffentlichen Straßenraum

ragt. Zufahrten sollten nur soweit erforderlich in die Gartenflächen eingreifen. Sie sind in der Regel als befestigte Radspuren herzustellen.

- III. Bauzone der Geschößwohnungen. Im Bereich der 3-geschossigen und mehrgeschossigen Wohnbauten ist jede Art der massiven Einfriedigung bzw. Einzäunung unzulässig und nur Grünanpflanzungen vorgesehen.

Hinweis

In dem Wasserschutzgebiet ist die Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten (VLwF) zu beachten.

Vorstehende Testfestsetzungen sind Bestandteil
des Bebauungsplans
Nr. 907 „In den Bruchwiesen“
(rechtswirksam seit dem 05.02.73)