

Bebauungsplan
„BREITE II“

Textteil zum Bebauungsplan

I, Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

1., Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Es sind maximal 4 Wohneinheiten pro Wohngebäude zugelassen.
(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

1.2 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§§ 12 und 14 BauNVO)

Zwischen Vorderflucht Wohngebäude und öffentlicher Verkehrsfläche sind Nebenanlagen, sofern sie Gebäude sind, nicht zugelassen.

Ansonsten sind Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze, unter Beachtung der Ziff. 6.2 und 7.1.2 – 7.1.3 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Pro Grundstück sind maximal 2 Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO zulässig.

Vor Garagen ist ein Stauraum von 5.0 m einzuhalten. Bei Garagen, deren Zufahrt parallel zur Straße verläuft, ist ein Abstand von 1.0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

2., Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. §§ 16-21a BauNVO)

0.4 2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

I 2.2 Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)

WA

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.3.1 Erdgeschoßfußbodenhöhe: EFH (§ 9 Abs.2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

EFH 1

a, EFH 1: Die EFH 1 darf maximal 0.5 m über dem Straßenrand (Bordstein oben) liegen, gemessen auf der Senkrechten in Gebäudemitte. Liegt das Baugrundstück mit 2 Seiten an einer Straße, gilt als Bezug die höher gelegene Straße.

EFH 2

b, EFH 2: Die EFH 2 darf maximal 0.5 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Geländes der mit dem Hauptgebäude überbauten Fläche liegen.

c, Beim Höhenversatz der Geschosse gilt die EFH für die höher liegende Ebene.

2.3.2 Gebäudehöhe - Traufhöhe (§ 9 Abs.2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

GH 3.8

Die Gebäudehöhe darf das laut Planeintrag festgesetzte Maß nicht übersteigen. Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen EFH und dem Schnittpunkt der senkrechten, traufseitigen Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

2.3.3 Firsthöhe (§ 9 Abs.2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Firsthöhe darf maximal 5.5 m über der Gebäudehöhe der gleichen Dachfläche liegen.

3., Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O

3.1 Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

3.2 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

3.3 Stellung der baulichen Anlagen: Gebäude- bzw. Firstrichtung (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

4., Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsfläche

4.2 Gehweg


4.3 Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.11 i.V.m. § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB)

4.4 Hinterbeton für Randbefestigungen der Gehwege und Sicherheitsstreifen sind auf den Grundstücken zu dulden. Die Gemeinde ist berechtigt, Böschungen im Rahmen der Straßenbaumaßnahmen in die Anliegergrundstücke einzulegen. Diese können durch Geländeangleichungen auf den Anliegergrundstücken wieder entfallen.

4.5 Ein- und Ausfahrtsverbot entlang der K 7130. Unmittelbare Zufahrten und Zugänge zu anliegenden Grundstücken im Außenbereich der K 7130 sind nicht zulässig.

5., Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs.1 Nr.12, Nr.13 und Nr.21 BauGB)

 5.1 20 KV-Freileitung der EVS, wird verlegt

 5.2 Geplantes 20 KV-Kabel der EVS

5.3 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

Die Gemeinde ist berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen von Fernmelde- und Stromversorgungsanlagen hinter der Gehwegkante bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

6., Grünflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

6.1. Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB i.V.m. § 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Die öffentlichen Grünflächen, die keiner intensiven Nutzung ausgesetzt sind, sind als extensive Freiflächen (Blumen- und Magerrasenwiesen) anzulegen. Eine Düngung ist nicht gestattet. Die Mahd soll 2-mal jährlich erfolgen, jedoch nicht vor Ende Juni.

öffentl.



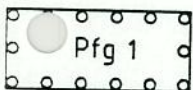
6.2 Stellplätze und Garagen nach §12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach §14 BauNVO sind in den öffentlichen Grünflächen nicht zulässig.

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

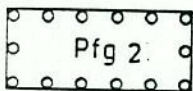
(§ 9 Abs.1 Nr.20 und Nr. 25 BauGB)

7.1 Pflanzgebote:

7.1.1 Umgrenzung von Flächen zum Erhalt der bestehenden Baum- und Strauchbepflanzung. Neuanpflanzungen sowie Ersatz für Abgänge sind entsprechend den Pflanzlisten Ziff. 1 – 3 vorzunehmen. (§9Abs.1Nr.25BauGB)



7.1.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von heimischen Bäumen und Sträuchern laut Pflanzliste Ziff. 1-3. Pro Bauplatz sind auf den ausgewiesenen Flächen mindestens 2 Bäume zu pflanzen. Stellplätze und Garagen nach §12 BauNVO sind in der Pflanzgebotsfläche nicht zulässig.



7.1.3 Umgrenzung von Flächen zum Erhalt der bestehenden Bepflanzung sowie zum Neuanpflanzen von Bäumen und Sträuchern laut Pflanzliste Ziff. 1-3. Pro Bauplatz sind auf den ausgewiesenen Flächen mindestens 2 Bäume zu pflanzen. Stellplätze und Garagen nach §12 BauNVO sind in der Pflanzgebotsfläche nicht zulässig.

