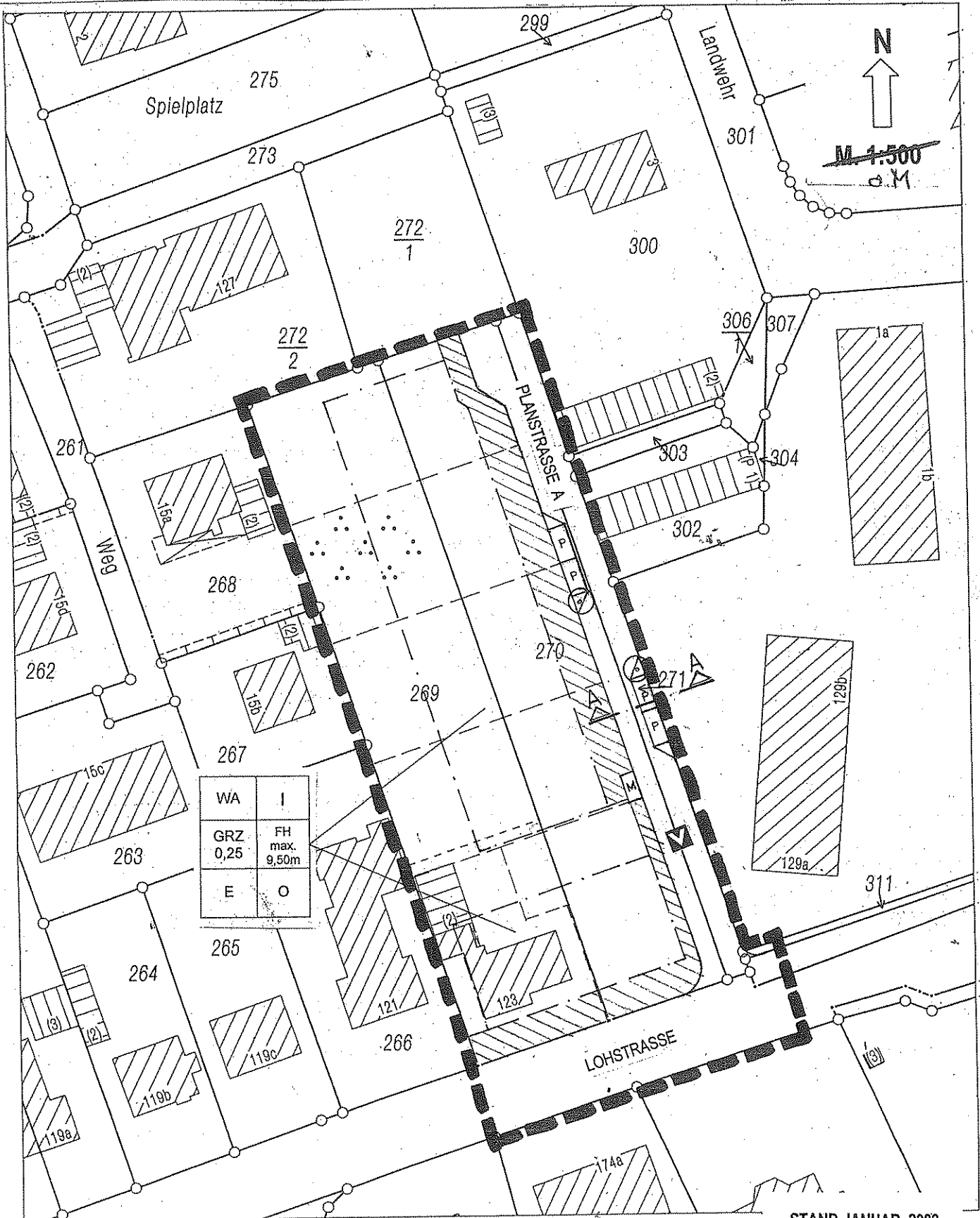


Bebauungsplan Nr. 68

für das Gebiet :

nordwestlich der Lohstraße, südwestlich der rückwärtigen Wohnbebauung der Straße Landwehr sowie südöstlich der rückwärtigen Wohnbebauung der Straße Lerchenweg

- VORENTWURF -



WA	I
GRZ 0,25	FH max. 9,50m
E	O

TEIL B - TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und Abs. 9 sowie § 4 BauNVO)

1.1. Im WA sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete genannten Ausnahmen (Beherbergungs-, Gewerbe- und Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MINDESTGRÖÖE DER BAUGRUNDSTÜCKE; ZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDE, BEZUGSPUNKT FÜR DIE FESTGESETZTE FIRSHÖHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 6 BauGB i.V.m. §§ 16 u. 18 BauNVO)

2.1. Bezugspunkt für die Bestimmung der maximalen Firsthöhe (höchster Punkt / höchste Kante der Dachhaut) ist die nächstgelegene Fahrbahnoberfläche einer Straßenverkehrsfläche. Ausgenommen von der Festsetzung der maximalen Firsthöhe sind lediglich untergeordnete Bauteile, wie Schornsteine, Antennen und Blitzableiter.

2.2. Bei Einzelhausbebauung ist eine Wohneinheit pro Wohngebäude je angefangene 700 m² Grundstücksfläche zulässig.

2.3. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 500 m² pro Wohngebäude.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Ein Überschreiten der Baugrenzen kann ausnahmsweise bei zu mehr als 70 % ihrer Außenfläche verglasten Gebäudeteilen (Wintergärten) auf einer Länge von bis zu 5 m und um bis zu 3 m, außer in dem in der Planzeichnung gekennzeichnetem Bereich (Vorgarten), zugelassen werden.

4. GARAGEN UND EINSTELLPLÄTZE, NEBENANLAGEN UND ZUFahrTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

4.1. Entlang der öffentlichen Straße sind Stellplätze, Garagen, Carports und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich (Vorgarten) nicht zulässig.

4.2. Es sind im grundstücksangrenzenden Bereich der gepflasterten Parkstreifen mit Baumstandorten (öffentliche Parkplätze) keine Grundstückszufahrten zulässig.

5. FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie die Parkplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen nur in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. Pflaster mit mindestens 20% Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterrassen oder wassergebundene Ausführung) zulässig.

5.2. Straßenunabhängige Fuß- und Radwege sind nur mit wassergebundener Oberfläche zulässig.

6. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

wird im Laufe des Verfahrens erarbeitet

7. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)

7.1. Hauptgebäude:

Die Neigungen der Dächer von Hauptgebäuden hat zwischen 25 -48° zu liegen. Ausgenommen von der festgesetzten Dachneigung sind schrägverglaste Dachflächen oder flächenmäßig untergeordnete Dachflächen, die von der hauptsächlich vorhandenen Neigung des Daches abweichen.

7.2. Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen:

Die Gestaltung der Garagen, Carports und sonstiger Nebenanlagen über 5 m² Grundfläche ist der der Hauptgebäude anzupassen oder in Holz auszuführen. Es ist entweder eine Dachneigung von mindestens 15° oder ein begrüntes Dach vorzusehen.

7.3. Entlang der öffentlichen Verkehrswege sind Einfriedigungen bis 80 cm Höhe zulässig.

7.4. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig.

7.5. Sämtliche Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

7.6. Sichtschutzwände sind nur mit einer Länge von insgesamt 5 m pro Grundstück und einer Maximalhöhe von 2 m zulässig.

8. ANPFLANZUNG; BINDUNG UND ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind folgende Anpflanzungen durchzuführen (Pflanzgebote):

- a) In der Wohnstraße ist pro Parkplatz ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- b) Bei der Baumbepflanzung im Bereich der öffentlichen Parkplätze ist pro Baum ein Bereich von mindestens 7,0 m² von Versiegelungen frei zu halten und gegen Überfahung zu sichern.

HINWEISE:

1. Zugunsten des Bodenschutzes wird empfohlen, das anfallende, gering belastete Oberflächenwasser auf den Grundstücken soweit wie möglich zu versickern. Die Nutzung von lediglich gering verschmutztem Oberflächenwasser, insbesondere von Dachflächen, durch Regenwassernutzungsanlagen bleibt hiervon unberührt.
2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, gärtnerisch anzulegen

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993.

PLANZEICHENERKLÄRUNG B-PLAN 68

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 u. 11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 6 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,25 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

FH max. 9,50m maximal zulässige Firsthöhe/Gebäudehöhe in Metern
Bezugspunkt ist die nächstgelegene Fahrbahnoberfläche
einer Straßenverkehrsfläche (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

BAUWEISE, BAUGRENZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

E Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

— — — — — Baugrenze

O offene Bauweise

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)

— — — — — Straßenbegrenzungslinie

— — — — — Straßenverkehrsfläche

Zweckbestimmung:
verkehrsberuhigter Bereich



ANPFLANZGEBOTE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



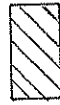
Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. Abs. 6 BauGB)

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN UND DIE ABFALLENTSORGUNG



Müllstellplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN



von der Bebauung freizuhaltende Fläche (Vorgartenzone)
Bauverbot in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes

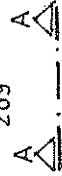


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

— — — — — geplante Grundstücksgrenzen

269 Flurstücksnummer

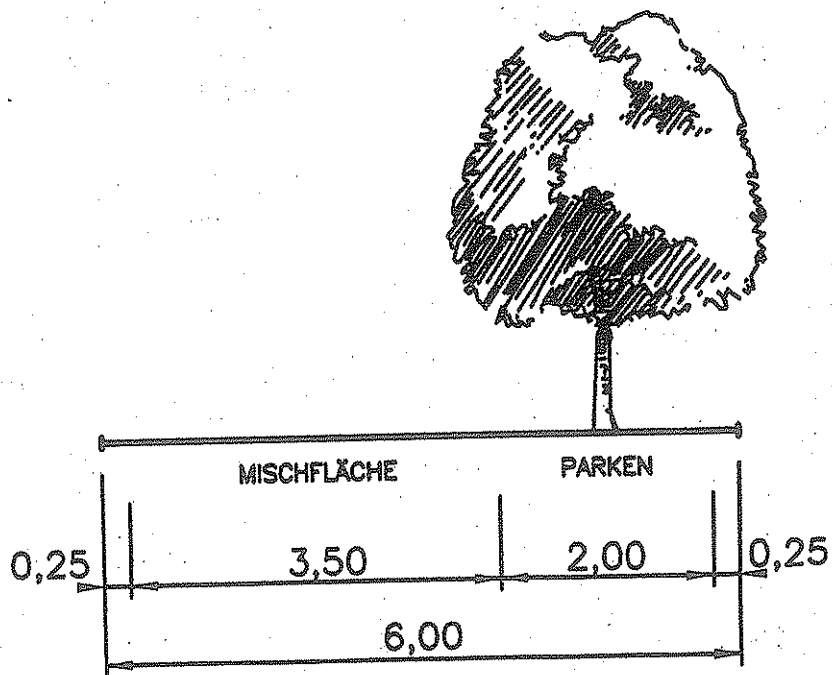


— — — — — Lage des Straßenquerschnittes

— — — — — mögliche Lage öffentliche Parkplätze



SCHNITT A - A



DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER