

Festsetzungen in Textform
zum Bebauungsplan Nr. 229

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB) vom 01. Juli 1987 in Verbindung mit der Bauutzungsverordnung (BauVVO) i.d.F. vom 23.01.1990

1. Die nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1, 2, 3, 4 und 5 ausnahmsweise zulassigen Nutzungen:

- Betriebe des Reisebergungsgeserweses

- sonstige nicht störende Gewerbetriebe

- Garagenbaufirmen

- Tankstellen

sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zu lassen.

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

2. Die zulässigen Außenwandhöhen der baulichen Anlagen werden wie folgt festgesetzt:

für

1 Vollgeschoss max. 4,0 m

2 Vollgeschoss max. 7,0 m

Garagen max. 2,50 m

Die festgesetzten maximalen Außenwandhöhen beinhalten Sockel, Driemel (Kniestöcke) und Dachgesims.

Die Außenwandhöhen werden vom Anschluss des umgebenden Terrains bis zur obersten, schrägwandigen Dachhälfte bzw. Oberkante Gesims gemessen.

(§ 16 (3) BauVVO i.V.m. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

3. Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist untersagt

(§ 23 Abs. 5 BauVVO)

Straßenplätze und Garagen dürfen daher nur in den bebauten Grundstücksfächern oder dafür gekennzeichneten Flächen errichtet werden.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Entwicklung gem. § 9 (1) 2., Bau DB sowie Fächen zu Aufplanung gem. § 9 (1) 25 a BauDB

Befestigungen innerhalb der Grundstücksfreiflächen sind als wassergebundene Decke oder wasseriges Plaster auszuführen. Eine andere Ausführung kann zugelassen werden, wenn gesichert ist, dass aufstellende Regenwasser flächig versickern kann (z.B. Rassengittersteine).

(§ 9 (1) 20 BauGB)

4.2 Die oberirdisch nicht überbauen Grundstücksflächen (Grundstücksfreifläche) der Baugrundstücke sind mindestens zu 70% ohne Versiegelung des Bodens mit Anpflanzungen zu versiegeln. Mindestens 10% der Grundstücksfläche sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

(§ 9 (1) 25a BauGB)

Dachgesimse sind zugelassen; sie dürfen 1/3 der Dachfläche nicht überschreiten.

4.3 Je angefangene 200 m² Grundstücksfäche ist mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen. Vorhandene standortgerechte Bäume werden hierauf angerechnet.

(§ 9 (1) 25 BauGB)

4.4 Überdachte Stellplätze (Carports) sind mit Rankern oder Schlingpflanzen zu bepflanzen.

Einfriedungen zwischen den seitlichen Grundstücksgrenzen sind als lebende Hecken, Begrünete Zäune oder begrünte Mauern zulässig.

(§ 9 (1) 25a BauGB)

Stratenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zu lässig. Eine größere Höhe bis zu 1,50 m kann in den Bereichen zugelassen werden, wo die Straßenseitige Einfriedung aufgrund der Lage des Geländes auf dem Grundstück zugleich den Gartenbereich begrenzt und zum Schutze dieses Bereiches vor fremder Einwirkung angemessen ist.

4.5 Die Anpflanzungen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 (1) 25a und b BauGB)

4.6 Die Anpflanzungen gem. 4,2 - 4,5 sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 (1) 25a und b BauGB)

4.7 Fassaden- und Dachbegrünung

Gebäudefassaden, Garagewände und freistehende Wände ab 10 m² zusammenhängender Fläche ohne Fenster- und Türöffnungen sind zu beginnen. Bei Anpflanzung von Schnellpflanzen oder Rankerpflanzen ist ein zweckentsprechendes Rankgerüst vorzusehen.

Flachdächer bis zu einer Neigung von 12° sind bei einer statischen Belastbarkeit ab 100 kg/m² mit einer extensiven Dachbegrünung fachgemäß auszustatten.

Als Pflanzarten für die Vegetationschicht sind pflegexensive Staudenarten zu wählen; in den Randbereichen sind vereinzelt über die Mauer herabhängende Pflanzen, wie z.B. Clematis, Efeu, Geißblatt oder Wilder Wein anzupflanzen.

(§ 9 (1) 20 BauGB)

4.8 Das anfallende Niederschlagswasser der Dachfläche auf den Grundstücken des Baugeländes ist über ein gerautes Leitungssystem zu führen, oder anderen Rückhalteinlagen aufzufangen.

Der Mindesthalt (Faßungsvermögen) muss 50 l/m² horizontal projezierten Dachfläche betragen. Der Oberlauf der Rückhalteinlagen ist an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen.

(§ 9 (1) 20 BauGB)

4.9 Vorrangig zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

5. Zur Minderung der schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes wird folgendes festgesetzt:

Für die oberhalb des Erdgeschosses liegenden Außenhausräume werden Luftschalldämme umfassend mindestens 5 dB (A) betragen.

(§ 9 (1) 20 BauGB)

5.1 Für die oberhalb des Erdgeschosses liegenden Außenhausräume werden Luftschalldämme umfassend mindestens 5 dB (A) betragen.

(§ 9 (1) 20 BauGB)

5.2 Im Planungsbereich sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zu lässig. Für die Dächer sind Flachdächer zugelassen.

5.3 Die Ausbildung von Dachgauben ist zugelassen; die Gebäude müssen dabei in der Addition 1/3 der Dachfläche nicht überschreiten.

(§ 9 (1) 25a BauGB)

5.4 Im Aufstellungsbereich sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zu lässig. Am 23.03.2002 offiziell bekannt gemacht.

(§ 9 (1) 20 BauGB)

5.5 Zur Aufstellung beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung am 01.12.2001

Der Bürgermeister

5.6 Aufstellungsbeschluß vom 01.11.2001

Am 23.03.2002 offiziell bekannt gemacht.

(§ 9 (1) 20 BauGB)

Der Bürgermeister

5.7 Aufstellungsbeschluß vom 01.11.2001

Am 23.03.2002 offiziell bekannt gemacht.

(§ 9 (1) 20 BauGB)

5.8 Aufstellungsbeschluß vom 01.11.2001

Am 23.03.2002 offiziell bekannt gemacht.

(§ 9 (1) 20 BauGB)

5.9 Aufstellungsbeschluß vom 01.11.2001

Am 23.03.2002 offiziell bekannt gemacht.

(§ 9 (1) 20 BauGB)

5.10 Aufstellungsbeschluß vom 01.11.2001

Am 23.03.2002 offiziell bekannt gemacht.

(§ 9 (1) 20 BauGB)

5.11 Aufstellungsbeschluß vom 01.11.2001

Am 23.03.2002 offiziell bekannt gemacht.

(§ 9 (1) 20 BauGB)

5.12 Aufstellungsbeschluß vom 01.11.2001

Am 23.03.2002 offiziell bekannt gemacht.

(§ 9 (1) 20 BauGB)

5.13 Aufstellungsbeschluß vom 01.11.2001

Am 23.03.2002 offiziell bekannt gemacht.

(§ 9 (1) 20 BauGB)

5.14 Aufstellungsbeschluß vom 01.11.2001

Am 23.03.2002 offiziell bekannt gemacht.

(§ 9 (1) 20 BauGB)

5.15 Aufstellungsbeschluß vom 01.11.2001

Am 23.03.2002 offiziell bekannt gemacht.

(§ 9 (1) 20 BauGB)

5.16 Aufstellungsbeschluß vom 01.11.2001

Am 23.03.2002 offiziell bekannt gemacht.

(§ 9 (1) 20 BauGB)

5.17 Aufstellungsbeschluß vom 01.11.2001

Am 23.03.2002 offiziell bekannt gemacht.

(§ 9 (1) 20 BauGB)

5.18 Aufstellungsbeschluß vom 01.11.2001

Am 23.03.2002 offiziell bekannt gemacht.

(§ 9 (1) 20 BauGB)

5.19 Aufstellungsbeschluß vom 01.11.2001

Am 23.03.2002 offiziell bekannt gemacht.

(§ 9 (1) 20 BauGB)

5.20 Aufstellungsbeschluß vom 01.11.2001

Am 23.03.2002 offiziell bekannt gemacht.

(§ 9 (1) 20 BauGB)

5.21 Aufstellungsbeschluß vom 01.11.2001

Am 23.03.2002 offiziell bekannt gemacht.

(§ 9 (1) 20 BauGB)

5.22 Aufstellungsbeschluß vom 01.11.2001

Am 23.03.2002 offiziell bekannt gemacht.

(§ 9 (1) 20 BauGB)

5.23 Aufstellungsbeschluß vom 01.11.2001

Am 23.03.2002 offiziell bekannt gemacht.

(§ 9 (1) 20 BauGB)

5.24 Aufstellungsbeschluß vom 01.11.2001

Am 23.03.2002 offiziell bekannt gemacht.

(§ 9 (1) 20 BauGB)

5.25 Aufstellungsbeschluß vom 01.11.2001

Am 23.03.2002 offiziell bekannt gemacht.

(§ 9 (1) 20 BauGB)

5.26 Aufstellungsbeschluß vom 01.11.2001

Am 23.03.2002 offiziell bekannt gemacht.

(§ 9 (1) 20 BauGB)

5.27 Aufstellungsbeschluß vom 01.11.2001

Am 23.03.2002 offiziell bekannt gemacht.

(§ 9 (1) 20 BauGB)

5.28 Aufstellungsbeschluß vom 01.11.2001

Am 23.03.2002 offiziell bekannt gemacht.

(§ 9 (1) 20 BauGB)

5.29 Aufstellungsbeschluß vom 01.11.2001

Am 23.03.2002 offiziell bekannt gemacht.

(§ 9 (1) 20 BauGB)

5.30 Aufstellungsbeschluß vom 01.11.2001

Am 23.03.2002 offiziell bekannt gemacht.

(§ 9 (1) 20 BauGB)

5.31 Aufstellungsbeschluß vom 01.11.2001

Am 23.03.2002 offiziell bekannt gemacht.

(§ 9 (1) 20 BauGB)

5.32 Aufstellungsbeschluß vom 01.11.2001

Am 23.03.2002 offiziell bekannt gemacht.