Original

2-RAUM KG
VSP
GARAGE
OKT.86

BEBAUUNGSPLAN 53

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

LEGENDE

- WA¹ Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO), hierzu Ausschluß von Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen, siehe Festsetzung 1.1
- WA² Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO),
- WA³ Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO), hierzu Läden im Erdgeschoß, siehe Festsetzung 1.3
- WR Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO), hierzu Altenwohnungen, siehe Festsetzung 1.4
- MI Mischgebiete (§6 BauNVO), hierzu zulässig ausschließlich Wohngebäude, siehe Festsetzung 1.5
- MI² Mischgebiete (§6 BauNVO), hierzu gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoß, in den oberen Geschossen auch Wohnungen,s.Fests. 1.6
- Flächen für Gemeinbedarf (§9(1)Nr.5 BBauG), hierzu: Kindergarten, siehe Festsetzung 9.1
- Zahl der Vollgeschosse als Mindest- bzw. Höchstgrenze (§17(2) BauNVO)
- (IV) Zahl der Vollgeschosse zwingend (§17(4) BauNVO)
- GR Grundflächenzahl (§§16 und 17 BauNVO)
- GFZ Geschoßflächenzahl (§§16 und 17 BauNVO)
- Baulinie (§23(2) BauNVO), siehe Festsetzung 2.1
- Baugrenze (§23(3) BauNVO), siehe Festsetzung 2.1
- g geschlossene Bauweise (§22(3) BauNVO), siehe Festsetzung 2.3
- o offene Bauweise (§22(2) BauNVO), siehe Festsetzung 2.2
- b besondere Bauweise (§22(4) BauNVO), hier: Kettenhäuser, siehe Festsetzung 2.4
- Stellung der baulichen Anlage (§9(1)Nr.2 BBauG), siehe Festsetzung 2.5
- Grenze von unterschiedlicher Nutzungsart
- Öffentliche Verkehrsfläche (§9(1)Nr.11 BBauG), hier: Öffentlicher Straße, s. Fests. 4.2 u. Pkt.2 der nachr. Übernahme
- Öffentliche Verkehrsfläche (§9(1)Nr.11 BBauG), hier: Sammelstraßen einschl. Fuß- und Radweg, Platzflächen und Stellplätzen; siehe Festsetzung 6.2
- Öffentliche Verkehrsfläche (§9(1)Nr.11 BBauG), h.: Wohnstraßen einschl. Fußwege u. Spielfl. sowie zu deren Gestaltung notw. Grünfl.; s. Fests. 4.1, Vorschrift 4.1, 4.3 u. Hinweis
- Öffentliche Verkehrsfläche (§9(1)Nr.11 BBauG), hier: Verkehrsfläche nicht befahrbar
- Durchgänge, lichte Höhe mindestens 3,0m; siehe Festsetzung 5.1
- Arkaden, siehe Festsetzung 5.1 und Vorschrift 1.2
- T Transformatorenstation, siehe Pkt.7 der nachr. Übernahme
- Zu- und Ausfahrten der Garagen, siehe Festsetzung 5.1
- Flächen für Stellplätze und Garagen, siehe Festsetzung 5.1, Vorschrift 2.1 und 4.2
- TGa Flächen für Tiefgaragen (TGa), siehe Festsetzung 7.3 und Vorschrift 3.5
- GST Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GST), siehe Festsetzung 5.3 und 6.2
- öffentliche Stellplätze, siehe Festsetzung 6.2
- Hinweis auf zum Grundstück gehörende Stellplätze
- Öffentlicher Kinderspielplatz
- KSP privater Kinderspielplatz
- grastellerisch hervorzuhebende Blockecken
- Baumpflanzung zwingend, Artenangabe entsprechend Festsetzung 6.1
- Wasserfläche, siehe Festsetzung 6.5
- Verkehrsgrün, siehe Festsetzung 6.5
- Schutzbereich entlang Stiergraben, siehe Festsetzung 6.3
- nicht überbaubare Grundstücksfläche, hier: Vorgartenfläche; siehe Vorschrift 3.1, 3.3, 3.6
- nicht überbaubare Grundstücksfläche, hier: hausgartenfläche; siehe Vorschrift 3.2, 3.3, 3.5, 3.6
- nicht überbaubare Grundstücksfläche, hier: Gartenwege; siehe Festsetzung 5.2 und Vorschrift 3.7
- Fläche zur Anpflanzung einer Hecke; siehe Festsetzung 6.4 und Vorschrift 3.3
- freizuhaltendes Sichtdreieck im Knotenpunktbereich (§9(1)Nr.10 BBauG), siehe Festsetzung 10.1
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Parzellierung
- Flurstücksgrenzen
- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9(7) BBauG)
- VOM SATZUNGSBESCHLUSS AUSGENOMMENE FLÄCHE

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. §9 BBauG

1. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung gemäß §9(1)Nr.1 BBauG

1.1 In den mit WA gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gemäß §4(3) BauNVO insgesamt ausgeschlossen. Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen haben (§4(4) BauNVO).

1.2 In den mit WR gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gemäß §4(3) BauNVO insgesamt ausgeschlossen.

1.3 In den mit WA² gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten sind im Erdgeschoß ausschließlich Nutzungen gemäß §4(2)Nr.2 BauNVO (Läden, Schank- und Speisewirtschaften)zulässig. Ab einschließlich des 2. Vollgeschoß sind auch Wohnungen zulässig (§4(2)Nr.1 BauNVO in Verbindung mit §17) BauNVO).

1.4 In den mit WA³ gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten sind ausschließlich Nutzungen gemäß §4(2)Nr.1 BauNVO (Wohngebäude) zul.(§4)BauNVO).

1.5 In den mit MI gekennzeichneten Mischgebieten sind im Erdgeschoß ausschließlich Nutzungen gemäß §6(2)Nr.2 BauNVO (Geschäfts- und Bürogebäude), §6(2)Nr.3 BauNVO (Einzelhandelsbetriebe), §6(2)Nr.5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen) zulässig. Ab einschließlich 2. Vollgeschoß sind auch Wohnungen zulässig (§6(2)Nr.1 BauNVO in Verbindung mit §17) BauNVO).

1.7 Nebenanlagen im Sinne des §14(1) BauNVO sind in allen Teilen des Baugebietes insgesamt ausgeschlossen.

1.8 Die in Bauwunschplan angegebene Anzahl der Vollgeschosse darf bei der einheitlichen Bebauung durch den Ausbau des Dachraums als weiteres Vollgeschoß überschritten werden (§17(5) BauNVO). Die zulässige Geschoßflächenzahl und die in der Festsetzung 7.2 und Vorschrift 1.8 genannten Maße müssen eingehalten werden.

2. Die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Stellung der baulichen Anlagen gemäß §9(1)Nr.2 BBauG

2.1 Baulinien und Baugrenzen können nach §23(2) und (3) BauNVO durch Gebäudeteile geringfügig überschritten werden (bis max. 1,5m).

2.2 In den mit "o" gekennzeichneten Baugebieten ist offene Bauweise vorgeschrieben.

2.3 In den mit "g" gekennzeichneten Baugebieten ist geschlossene Bauweise vorgeschrieben.

2.4 In den mit "b" gekennzeichneten Baugebieten sind Kettenhäuser vorgeschrieben.

2.5 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch eine Eintragungsangabe (Pfeil in Hauptfirstrichtung) verbindlich festgesetzt.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß §9(1)Nr.4 BBauG

3.1 Die Anordnung der Zu- und Ausfahrten der Tiefgaragen ist in einem Bereich von 5m beiderseitig des eingezeichneten Symbols zulässig.

4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß §9(1)Nr.11 BBauG

4.1 Die als Wohnstraßen gekennzeichneten Flächen sind als Zufahrten zu den Grundstücken für Anlieger befahrbar.

4.2 Die zeichnerische Einteilung des Straßenbaulandes ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

5. Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen gemäß §9(1)Nr.21 BBauG

5.1 Die Arkaden und Durchgänge sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

5.2 Die im Plan besonders gekennzeichneten Gartenwege sind mit einem Gehrecht zugunsten der Anwohner zu belasten.

5.3 Die außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

6. Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß §9(1)Nr.25 BBauG und §39b,(8) BBauG

6.1 An den im Plan besonders gekennzeichneten Stellen sind Bäume zu pflanzen. Die Artenwahl ist verbindlich. Danach bedeuten

1) Acer platanoides - Spitzahorn
2) Acer pseudoplatanus - Bergahorn
3) Alnus incana/glutinosa - Erle
4) Betula verrucosa - Birke
5) Carpinus betulus - Hainbuche
6) Corylus colurna - Baumhasel
7) Liquidambar styraciflua - Amberbaum
8) Malus hillieri - Zierapfel
9) Robinia pseudoacacia "Monophylla" - Robinie
10) Robinia pseudoacacia "Globosum" - Kugelakazie
11) Platanus acerifolia - Platane
12) Prunus serrulata - Zierkirsche
13) Quercus robur - Stieleiche
14) Salix caprea mas - Salweide
15) Sorbus aria - Mehlbeere
16) Sorbus soc. moravica - edlere Eberesche
17) Sorbus intermedia - Birke
18) Tilia cordata - Winterlinde
19) Tilia platyphyllos - Sommerlinde
20) Pinus sylvestris - Kiefer

Die angegebene Baumstellung darf geringfügig (im Bereich des Stiergrabens bis max. 3m sonst bis 2m) verändert werden.

6.2 Als Schutzpflanzung zwischen den Stellplätzen sind bei Senkrechtparken in der Reihe 4 Stellplätze und ein Hochstamm mit Baumscheibe (Mindestfläche 2 x 2m) und erhöhtem, nicht befahrbaren Pflanzbeet vorzusehen. Bei Längsparken sind in der Reihe 2 Stellplätze, ein Hochstamm mit Baumscheibe und erhöhtem Pflanzbeet vorzusehen.

6.3 In den als Schutzbereich für den Stiergraben gekennzeichneten Gebiet sind das vorhandene Baubiott und die vorhandene Vegetation so weit wie möglich zu erhalten. Eine naturnahe Gestaltung ist anzustreben, nur standortgemäße Stauden, Sträucher und Bäume sind zu pflanzen.

6.4 An den im Plan besonders gekennzeichneten Stellen sind als Abgrenzung der Grundstücke frei wachsende Hecken zu pflanzen, siehe auch Vorschrift 3.3.

6.5 Die mit Verbotsgrün bezeichneten Flächen sind durch robuste einheimische Gehölze zu begrünen.

7. Die Höhenlage der baulichen Anlagen gemäß §9(2) BBauG

7.1 Bei Wohnungen im Erdgeschoß wird die Höhe der Oberkante Fertigfußboden der Eingangstüre mit ge,om bis ca,5m über Oberkante Straßenmitte festgesetzt. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sieder innerhalb einer Gebäudegruppe eine einheitliche Sockelhöhe gewährleistet ist.

7.2 Die Höhe der straßenseitigen Traufpfette wird festgesetzt: bei der eingeschossigen Bebauung bis max. 3,5m und bei der zweigeschossigen Bebauung bis max. 6,3m über Oberkante Straßenmitte. Siehe auch Vorschrift 1,4.

7.3 Die Oberkante Tiefgaragendecke darf nicht höher als o,9m über Geländeoberkante liegen.

8. Besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen gemäß §9(1)Nr.24 und §9(5) BBauG

8.1 Die Wohnungen entlang der Offenbacher Straße sind durch besondere bauliche Vorkehrungen vor Lärmemissionen zu schützen: a) Schallgedämmte Fenster (Schallschutzklasse 4), b) Grundrißlösung: es sind Treppenhäuser, Küchen, Bäder und höchstens ein Aufenthaltsraum pro Wohnung zur Straße hin zulässig (§15 BBO); die übrigen Aufenthaltsräume und die privaten Freiflächen sind zum Garten zu orientieren; c) Schalldämmung an den Außenbauteilen. Außenbauteilen mit R'w = 45dB oder mehr.

8.2 Zur Bewässerung der Hausgärten der Einfamilienhausbebauung ist das Niederschlagswasser der Dachflächen in geeigneten unterirdischen Behältern zu sammeln. Ein Überlauf mit Anschluß an das Kanalnetz ist vorzusehen.

9. Flächen für den Gemeinbedarf gemäß §9(1)Nr.5 BBauG

9.1 Die Flächen für den Gemeinbedarf sind im Plan mit Festsetzung der Nutzungsart eingetragen.

10. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind gemäß