

TEXTTEIL

zum Rebauungsplan 904 a

Gem. § 9 (1) Bundesbaugesetz (in der Bekanntmachung der Neufassung vom 18.08.76, BGBl 1976, S. 2256, zuletzt geändert am 06.07.79, BGBl 1979, S.949, im folgenden BBauG genannt) kann der Bebauungsplan durch Zeichnung, Farbe, Schrift oder Text, Festsetzungen treffen.

Demgemäß werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

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

1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Die Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

Gemäß § 3 (4) BauNVO wird festgesetzt, das Gebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben dürfen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)

Gemäß § 17 (5) BauNVO wird im Einzelfall eine Ausnahme von den Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse in der Form vorgesehen, daß eine Erhöhung der Geschößzahlen von 1 auf 2 zugelassen wird, wenn die festgesetzte GRZ und die GFZ nicht überschritten wird. Ein 2. Vollgeschoß ist jedoch nur als ausgebauten Dachgeschoß zulässig.

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

2.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO, Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser bis je 50 m Länge zulässig. Besondere, hier halb offene Bauweise, gemäß § 22 (4) BauNVO. Das Gebäude ist an der Nordgrenze als Grenzbau zu errichten.

2.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Gemäß § 23 (1) und (3) BauNVO wird die überbaubare Grundstücksfläche nur durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß wird gemäß § 23 (3) Satz 2 BauNVO zugelassen.

2.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind außer den Hauszugängen, Garagenzufahrten, Terrassen, u.ä. gemäß § 9 (1) Nr. 25 BBauG gärtnerisch zu gestalten, und mit einem hochstämmigen Baum auf je 200 m² Grundstücksfläche und mit Strauchgruppen von 5 Sträuchern auf je 100 m² Grundstücksfläche zu bepflanzen.

2.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die Richtung der Außenseite baulicher Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BBauG)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der baulichen Anlagen wird mit höchstens 0,3 m über der Höhe der Verkehrsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 11 BBauG festgesetzt.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4, 22 BBauG)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5. Fläche für Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BBauG)

Die Anschüttung soll bis auf die Höhe der allseitig anschließenden Ebenen erfolgen. Die aufgeschütteten Flächen sind Bestandteil des Baugebietes und zur baulichen Anrechenbarkeit heranzuziehen.

6. Flächen für die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 BBauG)

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Flächen mit der Bindung für Baum- und Strauchgruppen sind dauernd zu erhalten. Insbesondere sind während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigungen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen an der Verkehrsfläche sind zwecks Gestaltung und Gliederung des Straßenraumes entsprechend der Planeinzeichnung mit Einzelbäumen zu bepflanzen.

Hochwachsende einheimische Laubbäume, wie Ahorn, Linde, Platane u.a. sind zu bevorzugen.