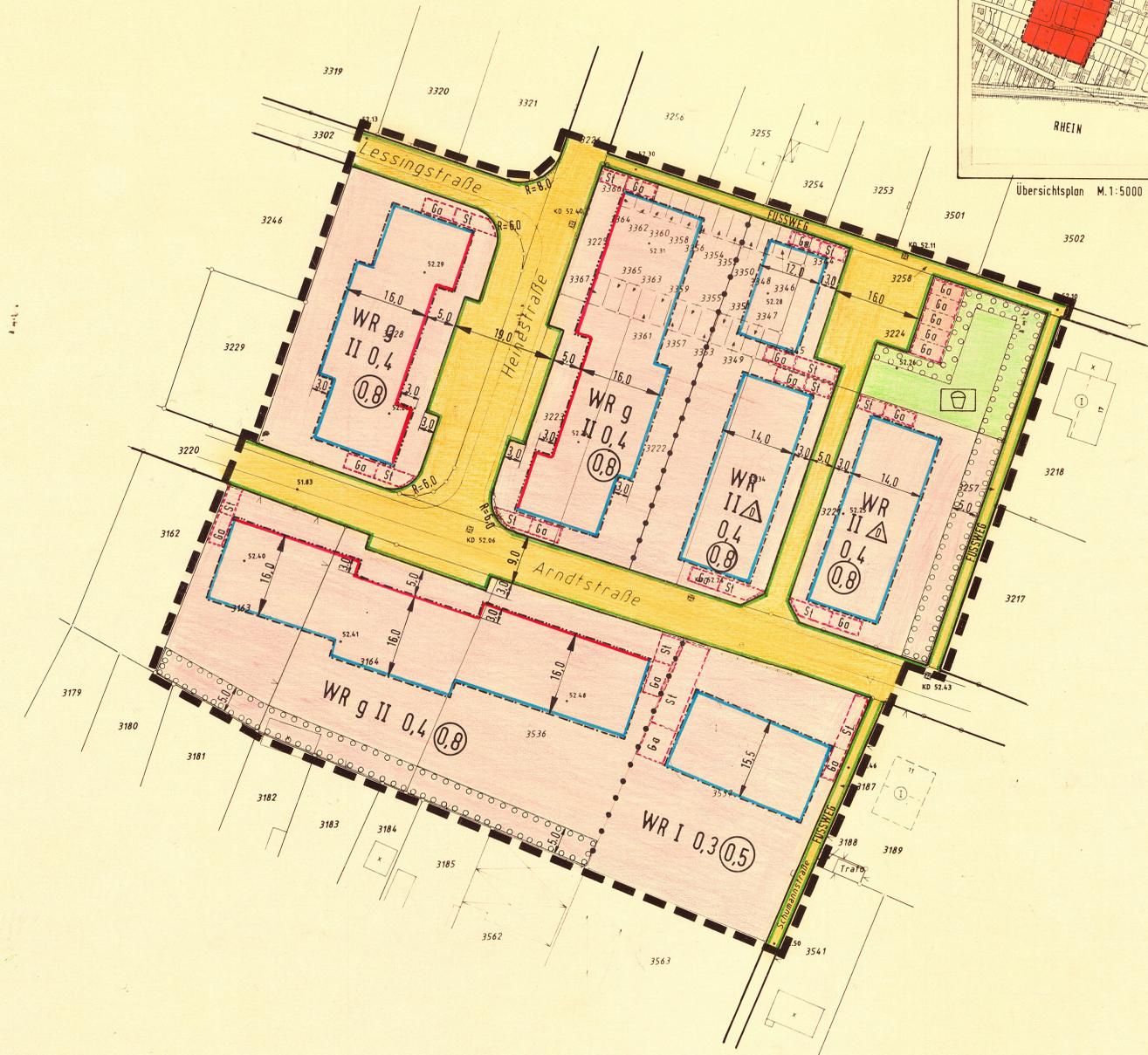
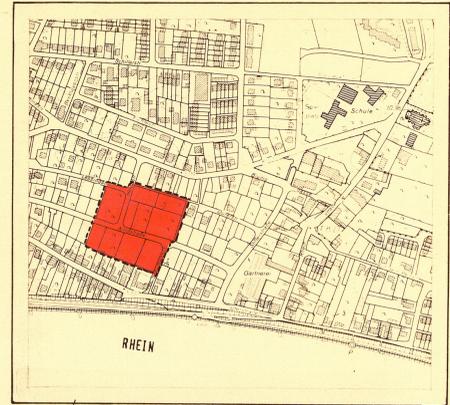


STADT NIEDERKASSEL

BEBAUUNGSPLAN 3 L 5.ÄNDERUNG



STADT NIEDERKASSEL Stand: 19.04.1993

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN 3 L 5.ÄNDERUNG

Der Text enthält gestalterische Festsetzungen baulicher Anlagen gem. § 8 (1) BauNVO vom 26. Juni 1984 (GV-Nr. S. 41); zuletzt geändert am 20.06.1989 (GV-Nr. S. 432).

Weitere Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) i. V. mit der BauNVO vom 22. Juni 1984 (GV-Nr. S. 41); zuletzt geändert am 15. September 1993 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert am 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127).

A. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) 1. BauGB

1.1 Reines Wohngebiet (WR)

gem. § 3 BauNVO

2. Bauweise

gem. § 9 (1) 2. BauGB

Als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB können entlang der Heinestraße und südlich der Arndtstraße auf Parzellen 3163, 3164 und 3536 je nach Grundstückszustand auch Hausgruppen gestattet werden gem. § 22 (2) BauNVO.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

gem. § 9 (1) 4. BauGB

3.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3.2 Garagen sind in einem Abstand von mindestens 5,0 m hinter der angrenzenden Verkehrsfläche zu errichten.

3.3 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind zulässig:

3.3.1 Stellplätze und oberirdische Garagen auf den im Plan ausgewiesenen Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen gem. § 6 (11) BauNVO.

Der seitliche Abstand der Garagenaußenwand von der angrenzenden Verkehrsfläche muß mindestens 1,0 m betragen.

3.3.2 Tiefgaragen; die zulässige Geschosshöhe ist gem. § 21 a (3) BauNVO um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

Die Oberkante der Fahrtrasse muß in einem Abstand von mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie angeordnet sein.

3.3.3 Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 18 (1) BauNVO wie Schuppen, Ställe, Lauden und offene Schwimmbecken bis zu einer Grundstücksfläche von höchstens 5 % der Grundstücksfläche - außer in Vororten.

4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 (1) 25 d) BauGB

4.1 Die für die Auspflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesene Fläche auf der Parzellen Nr. 3221, 3163, 3164, 3536 und an dem Sozialplatz auf der Parzellen Nr. 3224 ist mit bodenständigen und landschaftstypischen Gehölzen zu bepflanzen.

Unzulässig sind Nadelgehölze, Exoten und nicht standortgerechte Arten, sowie Monokulturen.

Die Pflanzung ist spätestens 12 Monate nach Abschluß der Hochbauarbeiten fertigzustellen.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen (Sockelhöhen)

gem. § 9 (2) BauGB

5.1 Die Sockelhöhe ist der Abstand zwischen den natürlichen Geländeoberflächen und der Oberkante des darunterliegenden Fertigfußbodens. Sie muß an der Seite des Gebäudes, die den geringsten Abstand zu einer Verkehrsfläche hat, zwischen 0,0 und 0,36 betragen.

5.2 Die Firsthöhe beträgt max. 11,00 m, gemessen von Oberkante Fertigfußboden des ersten Vollgeschosses.

6. Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

gem. § 9 (1) 6. BauGB

Max. sind pro Wohngebäude zwei Wohnheiten zulässig.

B. BAUDENKMÄSSLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 8 (1) 1) BauNVO

1. Dächer

1.1 Geneigte Dächer sind mit einer Neigung von 25° bis 45° auszuführen. Abweichungen zur Anpassung an bestehende andere Neigungen sind zulässig.

1.1.1 Garagen und baulichen Nebenanlagen sind mit geneigten Dächern auszuführen, wobei die Dachneigung der Dachneigung des Haupthauses anzupassen.

1.2 Dachaufbauten sind zulässig.

1.3 Dachgauben und Dachanschnitte sind zulässig, wenn

1.3.1 deren Länge an einer Dachseite nicht mehr als zwei Drittel der Länge dieser Dachseite betragen.

1.3.2 diese nicht in oberen Drittel der Dachfläche liegen.

1.3.3 deren Abstände zur Giebelseite mindestens 1,5 m betragen.

1.3.4 die Höhe der Gauben 1,5 m nicht überschreitet.

1.4 Die Dachdeckung ist, insbesondere bei Doppelhäuser und Hausgruppen, in Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

1.5 Unterirdische bauliche Anlagen sind mit Pflanzenscheitern, mit einer Mindesterschicht von 0,5 m auszustatten, wenn sie außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen oder unter einer befahrbaren Verkehrsfläche liegen.

2. Einfriedigungen

Bei Reihen- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen sind auf den Grenzen die Garten- und Hofbereiche Neuzäune, Zäune, Holzwälle usw. bis zu einer Tiefe von 4,0 m im Anschluß an den Baukörper zulässig. Deren Höhe darf 2,0 m nicht überschreiten, gemessen vom tieferliegenden Grundstück- bzw. Terrassenbereich.

3. Allgemeine Festsetzungen

3.1 Einrichtungen der Solartechnik oberhalb der Dachfläche können zugelassen werden.

3.2 Millionen sind von öffentlichen Flächen durch immergrüne Bepflanzung oder geschlossenen Sichtschutz abzusichern.

3.3 Stellplätze sind mit je einem Laubbäumchen von ca. 6,0 m Wuchshöhe pro drei Stellplätze zu bepflanzen.

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE	KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	FESTSETZUNG VON GRENZEN, FLÄCHEN UND ANLAGEN SOWIE VON ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	SONSTIGE FESTSETZUNGEN	
<p>Wohngebäude mit Hausnummer</p> <p>Wohngebäude ohne Hausnummer</p> <p>Garagen, Wirtschaft-, Industriegebäude</p> <p>Durchfahrt, Anlage</p> <p>Zahl der Vollgeschosse</p> <p>Gemarkungsgrenze</p> <p>Gemarkungsgrenze</p> <p>Fluglinie</p> <p>Flussbegrenzung mit Grenzlinie</p>	<p>Ordnungshöhegrenze</p> <p>Anbauhöhegrenze gem. UStR bei FBRG</p> <p>Bahntrasse</p> <p>Fläche für den Luftverkehr</p> <p>Bauschutzbereich (Flughafen)</p> <p>Lärmschutzzone z.B. (Flughafen)</p> <p>Lärmschutzzone z.B. (Flughafen)</p> <p>Hausengruppen- u. abwasserleitend</p> <p>überd. unterd.</p> <p>W Fernwasserleitung</p> <p>A Hauptwasserleitung</p> <p>E/F/K/E Freileitung-Kabel</p> <p>O Örtliche</p> <p>Schutzstellen mit Breitenangabe</p> <p>Flächen, unter denen der (Bau)plan umgeht</p> <p>Fläche für die Wasserversorgung</p> <p>Überschneidungsgrenze</p> <p>Fläche mit wasserrechtlich festgesetzten</p> <p>Bauliche für die zentrale Abwasser</p> <p>Fläche für Schutz- und Entwässerung</p> <p>Schutzgebiet (S) des Naturschutzgebietes</p> <p>Naturschutzgebiet</p> <p>Landschutzgebiet</p> <p>Naturschutzgebiet</p> <p>Erhaltungsbereich</p> <p>Denkmalschutzbereich</p> <p>Erneuerungsbereich</p> <p>Sanierungsgebiet</p> <p>Zu erhaltende Gebäude/sonstige baul. Anlagen</p> <p>Zu besetzende Gebäude/sonstige baul. Anlagen</p>	<p>Grenze des Bebauungsgebietes</p> <p>Grenze unterschiedlicher Nutzung</p> <p>Bauweise</p> <p>Baugrenze</p> <p>Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Plätze)</p> <p>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</p> <p>Bepflanzungsfläche von Verkehrsflächen</p> <p>Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers</p> <p>Abgrenzung</p> <p>Stützmauer</p> <p>Örtliche Parkfläche</p> <p>Fußgängerbereich</p> <p>Mit dem (G) Plan (Fläche) Untergeschosshöhe zuzulassende Fläche zugunsten (S) der (S) bei schwarzen Flächen</p> <p>Vorder- oder Hinterbaufläche</p> <p>Fläche für Stellplätze/Garagen</p> <p>Sozialplatz/Gemeinschaftsfläche</p> <p>GA/GG/GG</p> <p>Garagen/Gemeinschaftsfläche</p> <p>Erkennung</p> <p>Ein- und Ausfahrtsweg</p> <p>Wasserscheitellinie</p> <p>Fläche für Aufschüttung</p> <p>Fläche für die Landschaft</p> <p>Wald</p> <p>Fläche mit Pflanzgut von Bäumen und Sträuchern</p> <p>Pflanzgut von Bäumen</p> <p>Fläche mit Pflanzgut von Bepflanzungen und Gestrüch</p> <p>Erhaltungsbereich von Bäumen</p> <p>Vorder- oder Hinterbaufläche</p>	<p>Flächen für den Gemeinbedarf</p> <p>Öffentliche Verwaltung</p> <p>Straße</p> <p>Kirche u. kirchlicher Zwecke dienende Gebäude u. Einrichtungen</p> <p>Spezial-Zwecke dienende Gebäude u. Einrichtungen</p> <p>Gemeindefür Zwecke dienende Gebäude u. Einrichtungen</p> <p>Spezial-Zwecke dienende Gebäude u. Einrichtungen</p> <p>Post</p> <p>Schulbauwerk</p> <p>Friedhof</p> <p>Grünanlage</p> <p>Parkanlage</p> <p>Dauersportplatz</p> <p>Sportplatz</p> <p>Spezialplatz</p> <p>Zeltplatz</p> <p>Badepark, Freibad</p> <p>Friedhof</p> <p>Flächen für Ver- u. Entsorgungsanlagen</p> <p>Elektronat</p> <p>Gas</p> <p>Wärme</p> <p>Fernwärme</p> <p>Abwasser</p> <p>Abfall</p> <p>Abgrenzung</p> <p>WS Kinderspielfeld</p> <p>WR Reines Wohngebiet</p> <p>WA Allgemeines Wohngebiet</p> <p>WB Besondere Wohngebiete</p> <p>MD Dorfgebiet</p> <p>MI Mischgebiet</p> <p>MK Mischgebiet</p> <p>GE Gewerbegebiet</p> <p>GI Industriegebiet</p> <p>SO Sondergebiet für Erholung u. Erhaltung</p> <p>SO Sonstiges Sondergebiet</p> <p>Fläche für besonderen Nutzungszweck</p> <p>Geschäftszonen (GZ) z.B. 1</p> <p>Baumzonen (BZ) z.B. 1</p> <p>GA Geschäftszonen (GZ) z.B. 1</p>	<p>Friedung bzw. Richtung des Hauptbauplanes</p> <p>Darlegung unterer Ebene (z.B. 1:200)</p> <p>FD Fachplan</p> <p>SD Seitenplan</p> <p>WD Waartenplan</p> <p>Zu diesem Bebauungsplan gehört ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag.</p> <p>WEITERE PLANZEICHEN</p> <p>☐ nicht erregenes Gebäude</p> <p>☐ Einfache Flächenbebauung</p> <p>☐ Einfache Parkflächen - Buchen</p>