

BEBAUUNGSPLAN

„Parkfeld - Mitte“ in Wiesb.-Biebrich 1983/1

Bebauungsplan-Textteil

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Bundesbaugesetz (BBauG)

=====

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziffer 1 BBauG)

Im reinen Wohngebiet dürfen neu zu errichtende Gebäude nicht mehr als 2 Wohnungen enthalten.
(§ 3 Abs. 4 Baunutzungsverordnung BauNVO), mit Ausnahme der Fläche für den sozialen Wohnungsbau.

2. Stellung der baulichen Anlagen

Die im Bebauungsplan verbindliche festgesetzte Haupt- richtung der geplanten Gebäude gilt auch als Hauptfirst- richtung.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BBauG und §§ 20, 21 a BauNVO)

Als Ausnahme ist vorgesehen, daß bei der Ermittlung der Ge- schoßflächen die Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt bleiben.

4. Bauweise (§ 9 (1) Ziffer 2 BBauG und § 22 Abs. 4 BauNVO).

4.1 In den Gebieten mit abweichender Bauweise (z) ist die Zeilenbauweise mit Hausgruppen zulässig. Es dürfen die inneren Häuser ohne Bauwich und die äußeren Häuser (Eck- häuser) mit Bauwich als Hausgruppen mit einer Gesamt- länge auch über 50 m errichtet werden.

4.2 Bei Grenzbebauung von Doppelhäusern und Hausgruppen ist ein Vor- und Zurückspringen der Baukörper und die damit verbundene, teilweise freie Grenzbebauung inner- halb der Baugrenzen zulässig.

5. Hinzurechnung von Gemeinschaftsanlagen zu den Baugrund- stücken (§ 21 a Abs. 2 BauNVO)

5.1 Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO, sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) Ziff. 22 BBauG hinzuzurechnen.

5.2 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche der Baugrundstücke sind die jeweiligen Flächenanteile an Privatwegen, die im Baugebiet liegen, mitzurechnen (§ 19(3) BBauG).

6. Höhenlage - bauliche Anlagen (§ 9 (2) BBauG)

Bei baulichen Anlagen mit gemeinsamer Grenzbebauung sind die Höhenlagen der baulichen Anlagen zueinander und zu der Höhenlage der Erschließungsfläche abzustimmen.

7. Errichtung von Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen (§ 31 Abs. 1 BBauG)

Soweit der Bebauungsplan dies vorsieht, ist die Errichtung von Garagen in Vorgärten bzw. nicht überbaubaren Flächen zulässig.

8. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BBauG und § 118 HBO (in Verbindung mit § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhende Regelungen in dem Bebauungsplan)

1. Dachausbildung

1.1 Alle im Reinen Wohngebiet gelegenen Wohngebäude sind mit einem Satteldach auszuführen. Die Dachneigung darf 20 bis 40 Grad betragen; dabei sind die Dachneigungen innerhalb einer Hausgruppe aufeinander abzustimmen.

1.2 Für die Eindeckung der geneigten Dächer sind nur dunkle natürliche Materialien oder dunkel eingefärbte künstliche Dachplatten zu verwenden.

1.3 Innerhalb einer Gebäudegruppe sind die Dächer in Material und Farbe einheitlich zu gestalten.

1.4 An den Reihenhäusern sind innerhalb der festgesetzten Saugrenzen, im Gartenbereich Pergolen zulässig. Diese müssen für den Gebäudetrakt in Material, Ausführung und Höhe gleich sein.

2. Private Grünfläche - Kleingärtnerische Dauernutzung - Gartentyp A -

2.1 Die Grundstücksgröße liegt zwischen 300 m² und 400 m².

2.2 Bauliche Anlagen

Je Grundstück ist eine nicht unterkellerte Schutzhütte aus Holz ohne Feuerstätte mit max. 30 m³ umbautem Raum zulässig.

Kleingewächshäuser werden auf die max. Hüttengröße angerechnet.

Die Firsthöhe der Schutzhütte darf 2,20 m, ihre Dachneigung 20° nicht übersteigen.

Die Schutzhütte hat einen Bauwuch von mindestens 3 m einzuhalten. Sie soll den topographischen Verhältnissen angepaßt sein. Veränderungen der Grundstücksoberfläche sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

2.3 Einfriedungen

Die Gesamtanlage ist mit einer offenen Einfriedung zu versehen, die 1,50 m Höhe nicht übersteigen darf.

Die Einfriedung ist auf eine Mindestbreite von 2 m mit heimischen Gehölzen abzupflanzen.

Innerhalb der Gesamtanlage dürfen nur offene Einfriedungen bis 0,80 m Höhe errichtet werden.

2.4 Befestigung

Die Befestigung von Gartenflächen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Sie darf nur mit wasser-durchlässigen Baustoffen hergestellt werden.