

- Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BBauG
 =====

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- 1.2 In den Reihenhausbereichen können die zulässigen GRZ/GFZ-Werte bei einzelnen Grundstücken ausnahmsweise überschritten werden, soweit die zulässige Ausnutzung der zu der jeweiligen Hausreihe gehörenden Grundstücke insgesamt nicht überschritten wird.
- 1.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt.

2. Hinzurechnung von Gemeinschaftsanlagen zu den Baugrundstücken

- 2.1 Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) 22 BBauG, die den Grundstücken zu dienen bestimmt sind, hinzuzurechnen.
- 2.2 Die mit "GSt zu WA" festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze dienen den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet.

Ein die festgesetzte Gemeinschaftsanlage übersteigender Bedarf an Kfz-Stellplätzen kann auf den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet als Tiefgarage nachgewiesen werden.
- 2.3 Die mit "GSt zu WR IV" festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze dienen den Grundstücken im Reinen Wohngebiet mit 4-geschossiger Bebauung.

3. Mindestbreiten der Grundstücke

Die Mindestbreite der Einzelgrundstücke bei Bebauung mit Hausgruppen beträgt 5,5 m.

4. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen sowie Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Anordnung der Geschoßebenen

Die Geschoßebenen sind entsprechend dem Geländeverlauf anzuordnen. Größeren Höhenunterschieden ist durch versetzte Geschoßebenen Rechnung zu tragen.

Bei Reihenhausbauung kann zugelassen werden, daß die Traufen in einer durchgehenden Höhenlage angeordnet werden. In diesen Fällen kann eine Drempelhöhe von mehr als 0,60 m zugelassen werden, wenn der überwiegende Teil des Drempels die Höhe von 0,60 m einhält. Eine Drempelhöhe von 1,0 m soll jedoch nicht überschritten werden.

4.2 Sockelausbildung und Geländehöhen

Die Fußbodenoberkante des Eingangsgeschosses darf bei freistehenden Einzel- und Doppelhäusern max. 0,50 m
 bei Reihenhäusern max. 0,75 m
 und bei Mehrfamilienhäusern max. 1,20 m

über OK. Bordstein der am Eingangsbereich vorbeiführenden öffentlichen Straße liegen.

Bei Gebäuden mit halbgewerblich zum umliegenden Gelände versetzten Geschossen darf die Treppe zum unteren bzw. oberen Geschoß nur innerhalb des Hauses liegen. Für den Eingang ist in diesen Fällen die Höhe gemäß vorstehendem Absatz einzuhalten.

Bei Hanggelände ist talwärts zum Garten ein Sockel von max. 1,4 m zulässig. Mit Erdauffüllungen für Terrassen darf eine größere Höhe nicht überwunden werden.

Die Kriechung von Böschungen darf nicht steiler als 1:2 angelegt werden. Stützmauern über 1,0 m sind nicht gestattet.

4.3 Abweichende Bauweise

- 4.3.1 In den Gebieten mit abweichender Bauweise (Z) werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 75,0 m errichtet.
- 4.3.2 In den Gebieten mit abweichender Bauweise (r) werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) nur als Hausgruppen (Reihenhäuser) errichtet, wobei auch eine Länge von mehr als 50,0 m zugelassen werden kann.

In diesen Gebieten ist die 2-geschossige Bebauung als zusammenhängende Hausgruppe mit einer max. Haustiefe (senkrecht zur Straßenfront gemessen) von 14,0 m zu errichten.

Auf der Gartenseite kann die Haustiefe durch einen 1-geschossigen Anbau um max. 5,0 m vergrößert werden; dabei ist nur eine einseitige Grenzbebauung zulässig, um eine Auflockerung der Hausgruppe im 1-geschossigen Teil zu erzielen (Haus-Hof-Bebauung).

Die so entstehenden Gartenhöfe sollen mit einer Einfriedung von max. 1,8 m Höhe (bei Hanglage gemessen ab Oberkante Stützmauer) und max. 5,0 m Länge (senkrecht zur Hauswand gemessen) geschlossen werden.

Bei Hausgruppen dürfen max. nur 3 Gebäude auf der Eingangsseite in einer durchgehenden Flucht errichtet werden. Für den daran anschließenden Abschnitt der Hausgruppe ist ein horizontaler Versatz von mindestens 1,0 m einzuhalten.

5. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

- 5.1 Für jede angefangene 300 qm Grundstücksfreifläche soll mindestens 1 Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, gepflanzt und unterhalten werden.
- 5.2 Im Reinen Wohngebiet sind mindestens 6/10 und im Allgemeinen Wohngebiet mindestens 5/10 der Grundstücksfreifläche (§ 10, Abs. 1 HBO) zu begrünen.
- Von dieser Begrünungsfläche soll 1/5 mit standortgerechten heimischen Sträuchern bepflanzt werden. Für je 1 qm der Fläche nach Satz 2 soll ein Strauch gepflanzt und unterhalten werden.

Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen aufgrund § 9 Abs. 4

 BBauG und § 118 HBO

6. Dachformen, Dachaufbauten

- 6.1 Die Dachneigung geneigter Dächer darf 25 - 55 Grad betragen; dabei sind die Dachneigungen innerhalb einer Hausgruppe aufeinander abzustimmen.
- 6.2 Bei Gebäuden mit mehr als einem Vollgeschoß ist die Hauptdachform das Satteldach. Pultdächer mit ein- oder zweiseitiger Neigung können zugelassen werden. Dabei sind die Dachformen innerhalb einer Hausgruppe aufeinander abzustimmen.
- Als Verbindung zwischen Schrägdächern sowie für Dachterrassen sind untergeordnete Flachdachbereiche zulässig.
- 6.3 Soweit aus städtebaulichen Gründen erforderlich, sind die Firstrichtungen im Plan verbindlich festgelegt. Die Festlegung erfolgt in zwei Formen:
- 6.3.1 Die Firstrichtung ist einheitlich für den gesamten Bereich festgesetzt.
- 6.3.2 die Firstrichtung ist unterschiedlich festgesetzt, d.h. daß eine Hauptrichtung Überwiegend, mindestens bei 2/3 (Zahl der Gebäude) einzuhalten ist.
- Innerhalb einer solchen Hausgruppe mit unterschiedlichen (giebel- oder traufständiger) Gebäudestellung zur Straße kann ein Wechsel der Firstrichtung um 90 Grad zugelassen werden, wenn eine Berührung zwischen Traufe des einen Hauses und Giebel des anderen Hauses vermieden wird.
- 6.4 Der Versatz ungleicher Traufkanten zwischen Nachbargebäuden muß mindestens 0,3 m betragen.

- 6.5 Vorbauten in schräge Dachflächen sind zulässig, wenn sie erkerförmig mit der Hausfassade in Verbindung stehen. Bei traufständiger Bebauung kann bis zur gesamten Hausbreite ein giebelförmiger Vorbau zugelassen werden, wenn sich dessen Firsthöhe der Hauptdachform unterordnet.
- 6.6 Als Dacheindeckung sind nur dunkle Materialien (Farbskala: Anthrazit bis dunkelbraun) zu verwenden. Innerhalb einer Hausgruppe sind die Dächer in Material und Farbe einheitlich zu gestalten.
- 6.7 Flachdächer sind mit einer Kiesschicht zu bedecken oder zu bepflanzen.

7. Gärtnerische Gestaltung der Baugrundstücke

7.1 Vorgärten

Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (Vorgärten) sind außer den Zugängen und Zufahrten sowie den Stellplätzen für Abfallbehälter gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Nicht überdachte Kfz-Stellplätze können in Vorgärten von Reihenhausbaugrundstücken zugelassen werden. Sie sollen beiderseits der seitlichen Grundstücksgrenzen zu Gruppen von zwei Stellplätzen zusammengefaßt und mit einer offenen Pergola versehen werden, die zu begrünen ist.

7.2 Befestigung der Grundstücksfreiflächen

Die Befestigung von Grundstücksfreiflächen ist nur zulässig, wenn dies wegen Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist. Soweit eine Befestigung erforderlich ist, ist diese wasserdurchlässig herzustellen, wenn nicht die besondere Zweckbestimmung der Fläche eine andere Befestigungsart notwendig macht.

7.3 Stellplätze für Abfallbehälter

Müll- und Abfallbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäunen o.ä.) oder geeigneten immergrünen Pflanzen ausreichend abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung muß bei Großraumülltonnen mindestens 1,60 m betragen und bei sonstigen Behältern mindestens 60 cm über der Behälteroberkante liegen.

7.4 Einfriedungen

7.4.1 Bei Grundstücken, die an befahrbaren Wohnwegen liegen, sind an den Eingangsseiten keine Einfriedungen zulässig (um die Zufahrtsmöglichkeit zu den Kfz-Stellplätzen und Garagen trotz der geringen Breite der Verkehrsfläche sicherzustellen).

7.4.2 An den übrigen Grundstücksgrenzen zu Verkehrsflächen dürfen Einfriedungen an der Straßenbegrenzungslinie und zwischen Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Gebäudeflucht (Vorgartenbereich) 1,1 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Massive Sockel und geschlossene Elemente dürfen im Mittel nicht mehr als 0,5 m hoch sein.

7.4.3 Innerhalb der einzelnen Hausgruppen sind die Einfriedungen einheitlich zu gestalten.

7.4.4 Bei nebeneinander liegenden Kfz-Stellplätzen in Vorgärten von benachbarten Reihenhausbau-Grundstücken (siehe Nr. 7.1) kann bei der Errichtung einer gemeinsamen Pergola auf der Grenze eine massive Trennwand in Höhe und Tiefe der Pergola zugelassen werden.

8. Ordnungswidrigkeiten

- 8.1 Ordnungswidrig im Sinne des § 113 Abs. 1 Nr. 20 HBO handelt, wer den Verpflichtungen nach Ziffer 5.1. und 5.2 dieser Satzung nicht innerhalb der Frist gemäß § 10 (1) HBO nachkommt.
- 8.2 Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 113 HBO mit einem Bußgeld geahndet werden.

9. Ausnahmen

Von den textlichen Festsetzungen können in besonders begründeten Einzelfällen Ausnahmen zugelassen werden, wenn erhebliche Gründe dafür sprechen und städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.