

Bebauungsplan - Textteil

1. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Ziff.1 BBauG von 1976)

- 1.1 In den Gebieten mit abweichender Bauweise (h) können Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) als Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen auch über 50 m Länge errichtet werden (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO)

2. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 (1) Ziff. 25 a u. b BBauG von 1976)

Auf den im Bebauungsplan bezeichneten Flächenstreifen wird zur Sicherung eines wirksamen Lärmschutzes das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern nach § 9 (1) Ziff.25 a u. b BBauG von 1976 in dem Maße festgesetzt, daß je qm ein Strauch und je 100m² ein Baum hainartig mit:

Birke
Erle
Weide
Feuerdorn
Wildrose und
Waldkiefer

anzupflanzen und zu unterhalten sind.

3. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs.4 in Verbindung mit § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan)

- 3.1 Die Gestaltung der Baukörper hat sich nach kubischen Grundformen auszurichten.
Vertikale Staffelungen der Gebäude sind nur an den horizontalen Versätzen der Baukörper vorzunehmen.
Die Sockelhöhe der Gebäude darf 1,0 m nicht überschreiten. Die Sockelhöhe wird gemessen zwischen dem Anschnitt des Geländes an der Außenwand und Oberkante Fußboden des untersten Vollgeschosses. Werden an einer Außenwand verschiedene Höhen gemessen, so ist als Höhe des Sockels dessen mittlere Höhe anzunehmen.
- 3.2 Dach: Flachdach wird für alle Bauten festgesetzt.
Dachdeckung: Für Bauten bis zu 4 Geschossen und Garagen sind blendfreie Dachdeckungen zu verwenden.
- 3.3 Balkone, Loggien usw. sind so anzulegen, daß gegenseitige Einsicht möglichst vermieden wird. Brüstungen sind nicht durchsichtig und nicht glänzend auszuführen.
- 3.4 Die Gebäude sind farblich so zu gestalten, daß sie sich der Gesamtplanung anpassen.
- 3.5 Die Müllgroßbehälter sind mit 1,5 m hohen Sichtbetonmauern zu umgeben.

- 3.6 Private Fußwege sollen sich in Führung und Ausbildung an die öffentlichen Wege anschließen. Sie sind ohne Einfassung herzustellen. Vegetationsflächen sollen bündig anschließen.
- 3.7 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch so anzulegen und zu unterhalten, daß eine Durchgrünung der Wohnsiedlung und die Einfügung jeder Einzelfläche in die Gesamtplanung gewährleistet ist.
- 3.8 Ausnahmen von Nr.3
Von den textlichen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher und sonstiger Anlagen können Ausnahmen zugelassen werden, sofern sich die vorgesehenen Bauformen und Materialien in das Gesamtbild des Stadtteiles "Klarenthal" einfügen.

4. Hinweise

- 4.1 Außer den in diesem Bebauungsplan verbindlich festgesetzten öffentlichen Spielplätzen ist jeder Bauträger zur Anlage privater Kinderspielplatzflächen aufgrund des § 117 Abs. 1 Nr. 1 und 3 der HBO vom 31.08.1976 (GVBl. I S. 339), geändert durch das Gesetz vom 21. Juni 1977 (GVBl. I S. 282) auf seinen Baugrundstücken verpflichtet.
- 4.2 Zu den textlichen Festsetzungen unter lfd. Nr. 3.4
Die farbliche Gestaltung der Gebäude ist auf das Farbmodell der Siedlung Klarenthal abzustimmen.