

Bebauungsplan "AM JUDENACKER", 6706 Wachenheim
=====

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BBauG - §§ 1 - 15 BauNVo)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 3 BauNVo.
Reines Wohngebiet (WR)

Zulässig sind:

- Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen (§ 3 Abs.4).
Ausnahmen im Sinne von Abs.3 des § 3 BauNVo, gemäß
§ 1 Abs.5 der BauNVo allgemein zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung.

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze wie folgt festgesetzt:

Für die Bereiche A I + D I	1 Vollgeschoß
B ID	1 Geschoß und als Voll- geschoß ausgebautes Dach - Obergrenze -
C II	2 Vollgeschosse

Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG)

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf im gesamten Gebiet 0,4 nicht überschreiten.

A + B In den mit A + B bezeichneten Gebieten als offene Bauweise.

Hier sind nur Einzelhäuser zulässig.

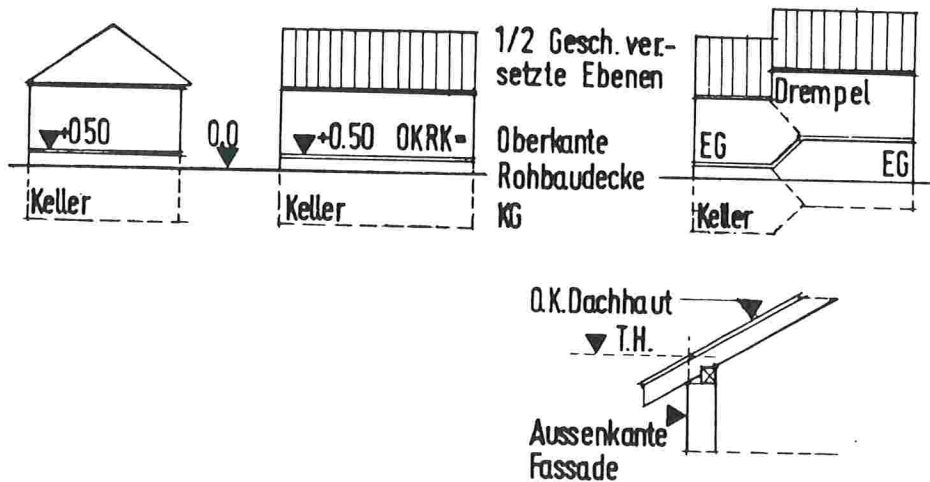
C In dem mit C bezeichnetem Gebiet als offene Bauweise.
Hier sind nur Doppelhäuser zulässig.

- D Hier sind nur Hausgruppen zulässig.
- 1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG).
- 1.3.1 Die in der Plandarstellung eingetragenen Firstrichtungen sind als zwingende Festsetzungen verbindlich und kennzeichnen gleichzeitig die Gebäudelängsachse (parallel der Straßenachse).
- 1.4 Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 Abs.1 Nr.3 BBauG).
- Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 350,00 m².
- 1.5 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 BBauG) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.5.1 Die Stellplätze sind auf den Grundstücken anzuordnen. Vor Garagen ist mindestens ein Stellplatz als Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5,00 m Tiefe vorzusehen und von Einfriedigungen freizuhalten.
- 1.5.2 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig.
- 1.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. (§ 9 Abs.1 Nr.11 BBauG)
- Die in der Plandarstellung als befahrbare Spiel- und Wohnstraße bezeichneten Flächen sind als verkehrsberuhigte fußgänger- und kinderfreundliche Verkehrsflächen zu gestalten (ohne Trennung der Flächen für Fußgänger und Fahrverkehr).

1.7 Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs.2 BBauG). Für die Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird das Niveau 0.00, das der Oberkante des Straßenbelages der am nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche entspricht, als Bezugsmaß herangezogen.

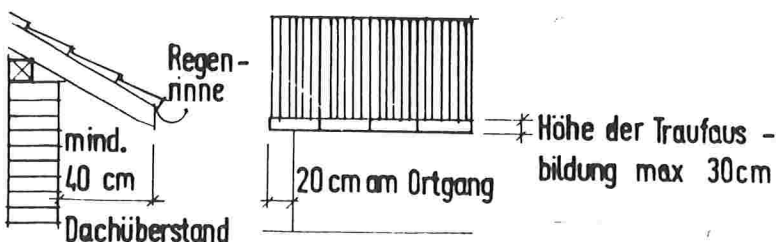
1.7.1 Die Oberkante der "Rohbaudecke Kellergeschoß" darf in der Mitte der überbauten Fläche eine Höhe von 0,60 m nicht überschreiten. Versetzte Ebenen innerhalb des Gebäudes sind zulässig, sofern die Regelung des Punktes 1.7.2 "Traufhöhen" erfüllt sind.

PUNKT: 17. 1.

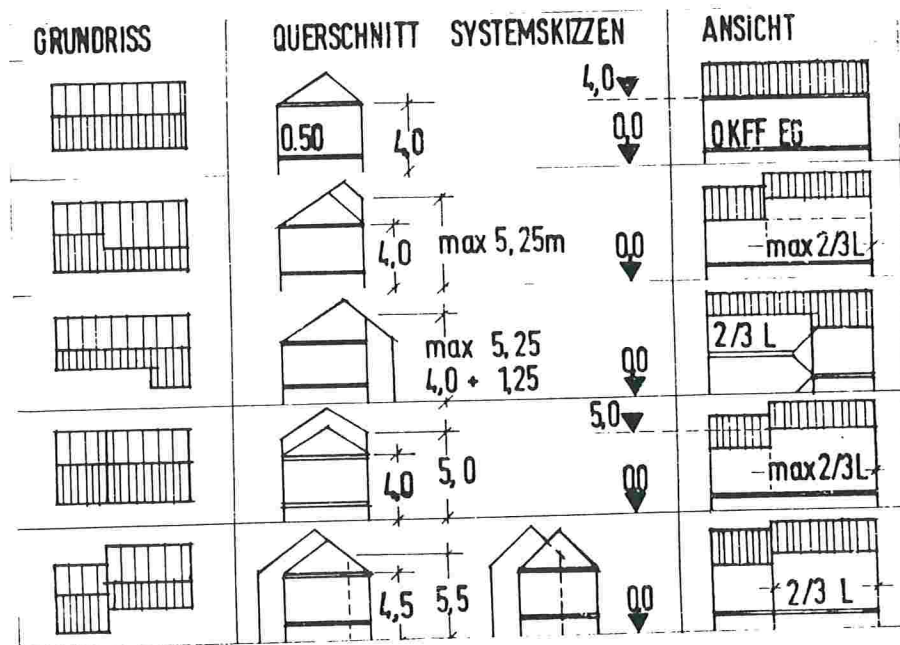


Festsetzung der maximalen Traufhöhen: Die Traufhöhe wird definiert als der Schnittpunkt zwischen O.K. Dachhaut und Aussenkante Fassade

1.7.2 Festsetzung der maximalen Traufhöhen:
Die Traufhöhe wird definiert als der Schnittpunkt zwischen O.K. Dachhaut und Außenkante Fassade.



- Für das mit A bezeichnete Gebiet darf die Traufhöhe eine Höhe von maximal 4,00 m gemessen ab Niveau 0.00 nicht übersteigen. Auf Grund des sehr störempffindlichen Ortsrandes (Orts- und Landschaftsbild) sind in dem Bereich A Kniestöcke (Drempel) nicht zulässig.
- Für das mit B + D gekennzeichnete Gebiet darf die Traufhöhe eine Höhe von maximal 4,50 m gemessen ab Niveau 0.00 nicht übersteigen.
Ausnahmen: Zulässig sind Kniestöcke (Drempel) von maximal 1,00 m Höhe, sofern sie sich nicht mehr als über 2/3 der Längsseite des Gebäudes (Gebäudefront) erstrecken und die Traufhöhe nicht übersteigen.



- Für das mit C bezeichnete Gebiet darf die Traufhöhe von 7.00 m, gemessen ab Niveau 0.00, nicht übersteigen. Kniestöcke 0,50 m Höhe.

- 1.7.3 Die maximale Firsthöhe für die Bereiche A, B + D beträgt 8,50 m und für das Gebiet C 11,00 m.
- 1.8. Lärmschutzmaßnahmen; § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- 1.8.1 In dem Bereich 1. und 2. Baureihe Nord, Planstr. C (Häuser 1 bis 18, 47 bis 52) und 1. Baureihe Ost (Häuser 19 bis 28) siehe Plan, Blatt 9 des Gutachtens vom Dezember 1990 sind Gebäude mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 auszustatten.

Weiterhin ist bei der Grundrißgestaltung darauf zu achten, daß lärmempfindliche Räume (vor allem Schlaf-
räume im nördlichen Baugebiet) auf den schallabge-
wandten Seiten der Häuser angeordnet werden.

G E S T A L T U N G S S A T Z U N G nach § 123 Abs. 1 LBauO

1.1 Dachgestaltung

1.1.1 Dachform

- Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer als Dachform zulässig. Walmdächer sind unzulässig. Flachdächer sind grundsätzlich unzulässig. Diese Festsetzung gilt auch für untergeordnete Bauteile sowie Garagen. Bei Angrenzungen von 2 Garagen ist die Dachform des zuerst genehmigten Bauvorhabens zu übernehmen.

1.1.2 Dachneigung

- Die Dachneigung ist zwischen 35 - 45° (alte Teilung) festgesetzt. (A-B).

Im Teil C + D Doppelhäuser ist die zulässige Dachneigung 30°.

1.1.3 Dacheindeckung

- Zulässig sind nur rot- und brauntönige Ziegeln (möglichst Tonziegel) als Dacheindeckung. Schwarze, dunkel- oder hellgraue Dacheindeckungen sind unzulässig.

1.1.4 Dachüberstand und Traufausbildung

- Der Dachüberstand darf an der Traufseite nicht weniger als 40 cm und am Ortgang bei freistehenden Giebeln nicht weniger als 20 cm betragen.

Die Regenrinne ist als vergehängte offene Regenrinne auszubilden.

Traufverschalungen sind unzulässig.

- 1.1.5 Zum öffentlichen Straßenraum sind Dachflächenfenster nicht zulässig.
- 1.1.6 Dachaußenantennen sind nicht zulässig.
- 1.1.7 Gestaltung der Dachaufbauten und Dacheinschnitte
- Dachaufbauten (Dachgauben) sind bis zu einer maximalen Breite von 1,50 m zulässig und erwünscht.
- Zur Gliederung der Dachfläche ist eine Kombination aus mehreren einzelnen Dachaufbauten möglich.
- Ausnahmen können mit der Verwaltung abgesprochen werden.
- 1.2 Fassadengestaltung der baulichen Anlagen
- 1.2.1 Nach drei Seiten offene Balkone und Loggien oder Dachbalkone sind nicht gestattet. (Straßenseitig)
- 1.2.2 Zum öffentlichen Straßenraum sind Fensteröffnungen so zu gestalten, daß stehende Formate entstehen.
- Fensterelemente sowie Türen und Tore mit metallisch glänzender Oberfläche sind nicht zulässig.
- Möglich sind solche aus Holz, Kunststoff und dunkel eloxiertem Alu.
- 1.2.3 Folgende Materialien sind für Außenwände zulässig:
- Materialien mit glänzender Oberfläche, z.B. glasierte Fliesen oder Keramikplatten.

- Kunststoff - Asbest - Teerpappe oder Metallaußenwandverkleidungen sowie Verkleidungen aus Kunststeinplatten.
- Sichtmauerwerk aus hellen Materialien.
- Glasbausteine sind generell unzulässig.

Folgende Materialien sollen hauptsächlich Verwendung finden:

- Putz, Sichtmauerwerk, Holz, Sandstein oder sandsteinähnliche Materialien.

1.2.4 Farbgestaltung der Fassaden

Die Verwendung greller Fassadenfarbe ist unzulässig. Vorgeschlagen werden Erdfarben in Pastelltönen.

1.3 Abgrabungen und Aufschüttungen

Auf der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Seite (Vorgarten) sind Abgrabungen unzulässig.

Abgrabungen im Zufahrtbereich von tieferliegenden Garagen sind nicht zulässig.

Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m - gemessen ab Oberkante Straßenbelag - möglich.

1.8 Grünflächen

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind Bindungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

1.8.1 In den im Plan begrenzten Flächen zur L 525 und zur Bahnlinie, sind Pflanzungen auf den jeweiligen Grundstücken mit Ersatzverpflichtung anzulegen.

1.8.1.1 Es sind landschaftstypische Bäume zu verwenden, wie z. B.:

- Juglans regia (Walnuß)
- Obstbäume i. S.

1.8.1.2 Es sind landschaftstypische Gehölze zu verwenden, wie z. B.

- Cornus i. S. (Hartriegel)
- Prunus i. S. (Wildkirsche)
- Viburnum i. S. (Schneeball)

1.8.2 Für den Straßenraum wirksam sind mit Ersatzverpflichtung Bäume auf privaten Grundstücken im Abstand von 8,0 m untereinander in Reihe zu pflanzen (standortunverbindlich) wie z. B.:

- Prunus i. S. (Zierkirsche)
- Malus i. S. (Zierapfel)

1.8.3 Für den Straßenraum wirksam sind mit Ersatzverpflichtung Bäume auf öffentlichen Grundstücken zu pflanzen (Standortunverbindlich), wie z. B.:

- Aesculus i. S. (Kastanie)
- Malus i. S. (Zierapfel)

- 1.8.4 Für den Straßenraum wirksam sind mit Ersatzverpflichtung Gehölze auf öffentlichen Grundstücken zu pflanzen, wie z. B.
- Rosa i. S. (Wildrosen/Strauchrosen)
 - Ligustrum i. S. (Liguster)
- 1.9 Das Pflanzenschemata des Planungsbüros Piske vom 06.12.88 ist Bestandteil des Bebauungsplanes

2.1 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen
§ 122 Abs.1

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und instandzuhalten.

- Vorgärten dürfen nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt werden und sind - soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden - als Ziergärten anzulegen und instandzuhalten.

Aus landschaftspflegerischen Gründen sind vorwiegend heimische Laubbäume und Straucharten zu verwenden.

2.2 Gestaltung der Standplätze für Abfallbehälter

Standplätze für Abfallbehälter, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, sind unzulässig. Sie sind gestalterisch in den Vorgarten so zu integrieren und einzupflanzen, daß sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind. (Mauer, Hecke, Geländemodellierung.)

2.3 Einfriedigungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung
(§ 123 Abs.1 Nr.7 LBauO)

Einfriedigungen und Abgrenzungen sind nur als Hecken oder Holzzäune zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 0,90 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise können zwischen benachbarten Grundstücken Holzpalisaden, Holzlamellen oder Mauern aus Natursteinen oder Verputz zugelassen werden. (Maschendraht zu der Straßenseite ist unzulässig.)

2.4 Die Fläche innerhalb des Sichtwinkels ist von jeder Bebauung (ausgenommen Einfriedigungen) freizuhalten. Bepflanzungen dürfen, gemessen von O.K. Straßenbelag eine Höhe von maximal 0,5 m nicht überschreiten.