

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WR Reine Wohngebiete
Bei farbiger Darstellung:
a) Überbaubare Grundstücksfl.; b) Nicht überbaubare Grundstücksfl.

Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,4 Grundflächenzahl
z.B. 0,8 Geschossflächenzahl
z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II + S II Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss als Höchstmaß
z.B. FH/GH 8,50 Firsthöhe/ Gebäudehöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen

Offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
nur Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigter Bereich
Parkplätze
Fußweg
Straßenbegleitgrün
Privat
Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Ein- und Ausfahrtbereich Tiefgarage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen etc.
Anpflanzung von Bäumen
Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen zu Festsetzungen

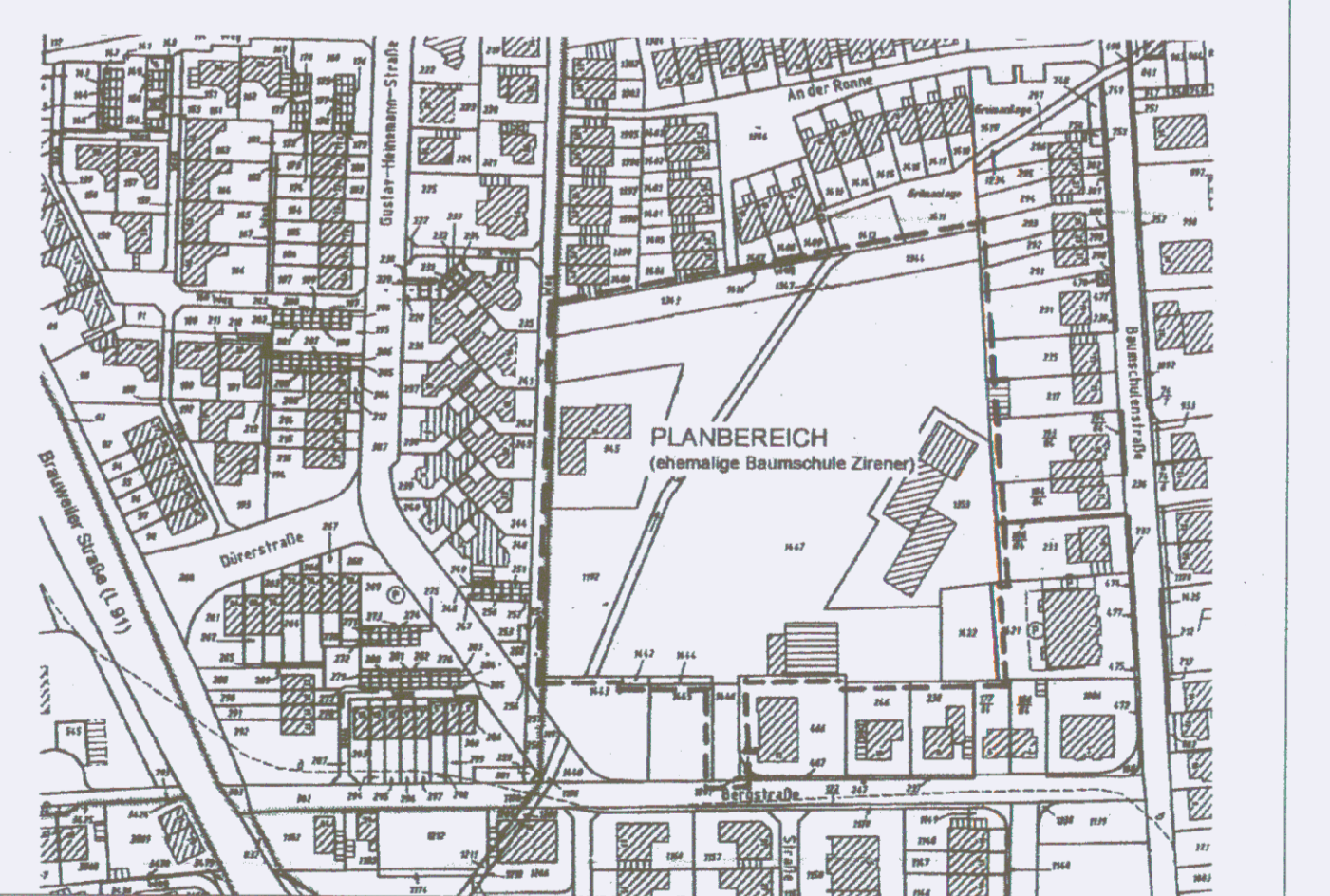
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
Zweckbestimmungen:
Ga/Cp Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)
St Stellplätze
TGa Tiefgarage
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zu Art u. Maß der baulichen Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes / der Änderung

Planzeichen baurechtliche Festsetzungen

SD Satteldach
ZD Zeltdach
FD Flachdach

z.B. 25-35° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
Firstrichtung der Hauptdachfläche (Satteldach)

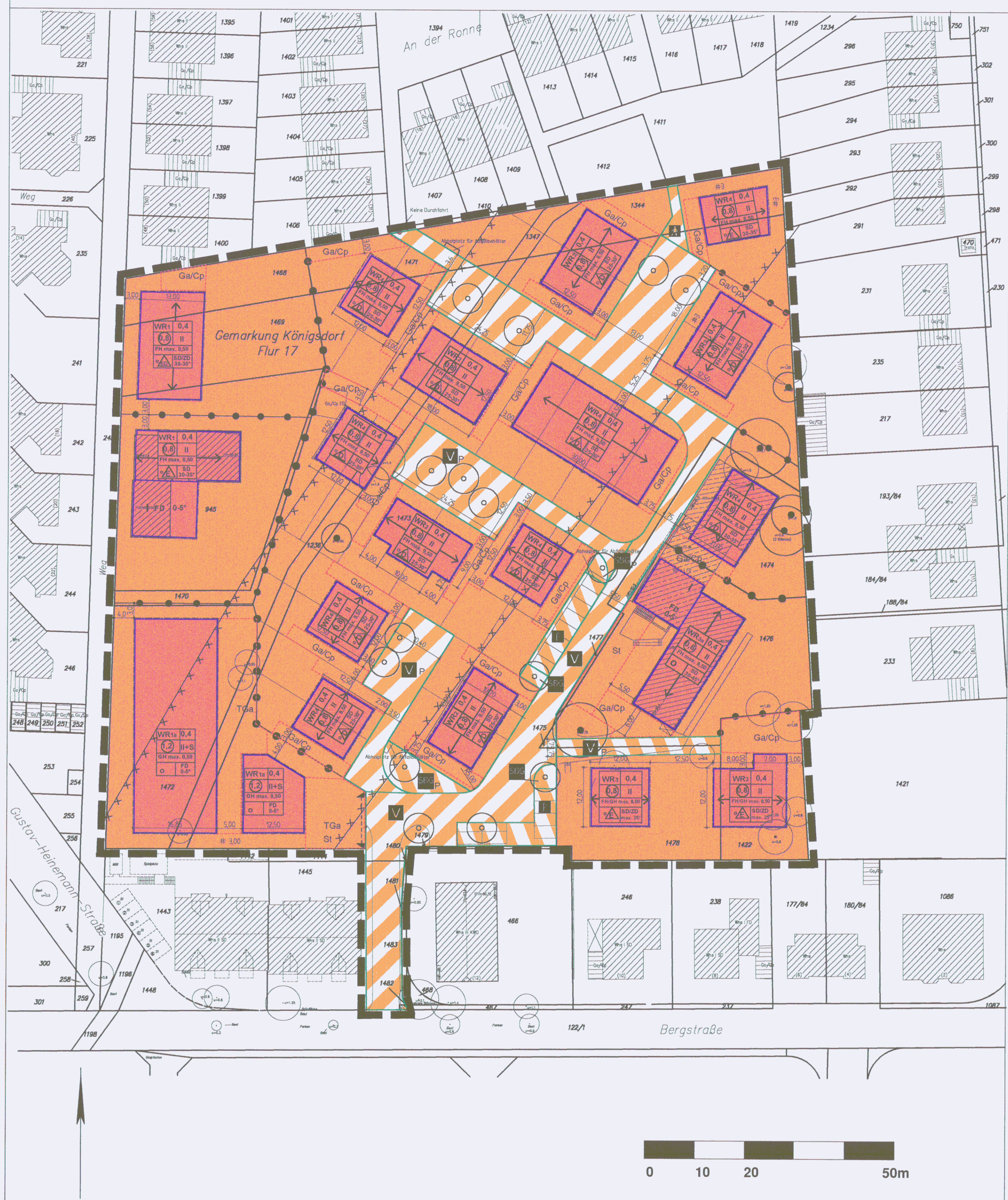
Kennzeichnung
Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind. (Vorkommen humoser Bodenschichten)



1. Ausfertigung



BEBAUUNGSPLAN NR. 40.3 K
2. ÄNDERUNG
Baumschule
Maßstab 1 : 500
Fachbereich 6 Planen, Bauen und Umwelt - Abteilung 6.61 Planung, Umwelt und Liegenschaften



Bebauungsplan Nr. 40.3 K, 2. Änderung Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

(1) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
(2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass bei Baugrundstücken mit einer Größe von weniger als 230 qm eine Wohnung je Wohngebäude zulässig ist und ab einer Größe von 230 qm 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

(1) Die festgesetzten Firsthöhen / Gebäudehöhen werden gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wie folgt bestimmt:
a) Für die Baugebiete WR 1 und WR 1a ist oberer Bezugspunkt der Firstabschluss/ Gebäudeabschluss und unterer Bezugspunkt das Mittel der Oberkante Straße zwischen den Schnittpunkten der seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßengradiente des vorhandenen Wohnweges Gustav-Heinemann-Straße.

b) Für die Baugebiete WR 2 und WR 4 ist oberer Bezugspunkt der Firstabschluss/ Gebäudeabschluss und unterer Bezugspunkt das Mittel der Oberkante Straße zwischen den Schnittpunkten der seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßengradiente der geplanten Erschließung.
c) Für die Baugebiete WR 3 und WR 3a ist oberer Bezugspunkt der Firstabschluss/ Gebäudeabschluss und unterer Bezugspunkt die mittlere vorhandene (gewachsene) Geländeoberfläche des jeweiligen Baugrundstückes.

(2) Im Baugebiet WR 1a ist das Staffelgeschoss an der Vorderseite (West- oder Südseite mit Terrasse) um mindestens 2,00 m und an den anderen Seiten um mindestens 1,00 m zurück zu setzen.
(3) Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass bei der Ermittlung der Grundflächenzahlen die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen) nicht mitzurechnen sind.

§ 3 Nebenanlagen

(1) Als Nebenanlagen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO überdachte Freizeite- und Wintergärten im Anschluss an das Wohnhaus bis zu einer Tiefe (gemessen ab Baugrenze) und maximalen Höhe von 3,00 m mit Schrägdach und einer Dachneigung von 10-30° zulässig.
(2) Gartenhäuser und Gartengerätehäuser sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der darin gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO festgesetzten Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze, nicht zulässig.

§ 4 Bemessung der Grundstücke

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO wird eine Mindestbreite pro Baugrundstück von 6 m festgesetzt.

§ 5 Stellplätze und Garagen

(1) Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO mit § 12 Abs. 6 BauNVO zulässig.
(2) Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage für das Baugebiet WR 1a ist nur innerhalb des dafür zeichnerisch festgesetzten Bereiches zulässig.

Grünordnungsfestsetzungen

§ 6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO)

(1) Zufahrten zu Gebäuden sowie Flächen für den ruhenden Verkehr auf Privatgrundstücken sind in einem wasserundurchlässigen Belag auszuführen (Pflaster, Rasenpflaster o.ä., keine Rasengittersteine) oder so zu gestalten, dass anfallendes Oberflächenwasser auf den Grundstücken verdrückt kann.
(2) Soweit in Vorgärten Standplätze für Abfallbehälter angelegt werden, sind diese in die gärtnerische Gestaltung sichtlich geschützt einzubetten.

(3) Die Einfriedung der Vorgartenbereiche ist bis zu einer Höhe von max. 0,80 m über dem Niveau der angrenzenden Erschließungsanlagen zulässig.
(4) Außerhalb der Vorgartenbereiche sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
(5) Die Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauNVO)

§ 7 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauNVO)

(1) Gärten sind als Hausgärten anzulegen mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Rasen etc. Der Anteil an Nadelgehölzen und sog. Exoten wird auf 10 % beschränkt.
(2) An den im Plan festgesetzten Standorten ist jeweils ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18-20cm und einer Stammhöhe von mind. 2,20 m zu pflanzen.
(3) Die seitlichen und rückwärtigen Wandflächen der Garagen sowie Carports sind mit Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

§ 8 Festsetzung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauNVO)

(1) Die als zu erhalten festgesetzten Gehölzbestände sind vor und während der Baumaßnahme vor schädlichen Einflüssen zu bewahren.
(2) Bäume und Sträucher sowie deren natürliche Strukturen (z. B. Hecken) sind dauerhaft zu unterhalten.
(3) Die seitlichen und rückwärtigen Wandflächen der Garagen sowie Carports sind mit Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

§ 9 Schutz des Oberbodens

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberflächen ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung und Vergeudung zu schützen.

§ 9 Sockelhöhen

Die Sockelhöhe darf
a) in den Baugebieten WR 1, WR 1a, WR 2 und WR 4 maximal 0,30 m betragen.
b) in den Baugebieten WR 3 und WR 3a maximal 0,50 m betragen.

§ 10 Drempeelhöhen

Drempeel sind
a) bei Satteldächern in den Baugebieten WR 1, WR 4 sowie bei Sattel- und Zeltdächern in den Baugebieten WR 3 und WR 3a bis maximal 0,30 m Höhe zulässig.
b) bei Satteldächern in den Baugebieten WR 2 bis maximal 1,00 m Höhe zulässig.

§ 11 Abragungen

Abragungen zur Belichtung von Räumen in Kellergeschossen sind nicht zulässig, ausgenommen hiervon sind Kellerkutschächte zur Belichtung und Belüftung von Nichtaufenthaltsräumen.

§ 12 Fassadengestaltung

Das Material für die Verblendung der Gebäudefassaden muss aus Klinker und/oder Holz bestehen.
§ 13 Satteldächer
§ 14 Dachaufbauten / Dacheinschnitte
§ 15 Firstrichtungen
§ 16 Garagen / Carports
§ 17 Boxen zur Unterbringung von Müllbehältern
§ 18 Antennen
III. Hinweise und Kennzeichnungen
1. Archäologische Bodenfunde
2. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind
3. Wasserschutzone
4. Städtebaulicher Vertrag

Zu diesem Bebauungsplan gehört der städtebauliche Vertrag vom 04.11.2005

Rosenhof

2. Änderung

40.3 K

Table with 6 columns: Auftragsbescheid, Fristfertige Bürgerbeteiligung, Ausgabebescheid, Öffentliche Auslegung, Erweiterte öffentliche Auslegung, Satzungsbescheid, Ausfertigung. Each cell contains a date and official stamp.

Table with 4 columns: Öffentliche Bekanntmachung, Aufgestellt, Planunterlagen, Bestätigung, Rechtsgrundlagen. Each cell contains a date and official stamp.

