



Ein- und Ausfahrtverbot / zwingende Ein- und Ausfahrt



Sichtwinkel

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 Abs. 1 u. 5 BBauG.

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Die im Reinen Wohngebiet nach § 3, Abs. 3 sowie im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4, Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Die Wohngebäude dürfen nach § 3 Abs. 4 und nach § 4 Abs. 4 BauNVO nicht mehr als zwei Wohnungen je Haus enthalten.

2. Garagen, Nebengebäude, Nebenanlagen

- 2.1 Die Garagen für die Einzelhäuser sind mindestens 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen. Das gilt auch dann, wenn zwischen dem Wohngebäude und Straße ein geringerer Abstand zulässig ist.
- 2.2 Die Garagen für Hausgruppen (1- und 2-geschossige Reihenhäuser) sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen als Gemeinschaftsgaragen zu errichten. Ausgenommen hiervon sind die Reihenhausergrundstücke, bei denen eine Garage auf dem Baugrundstück selbst eingezeichnet ist.
- 2.3 An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind Garagen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 2.4 Nebengebäude sind nur im Allgemeinen Wohngebiet auf den Einzelhausgrundstücken und nur bis zu einer Größe von 30 qm zulässig. Diese Größe kann bei den Neben- und Wirtschaftsgebäuden der bereits bebauten Grundstücke überschritten werden.



3. Dächer

3.1 Dachform

- 1-geschossige Einzelhäuser : Flachdach, Satteldach oder Walmdach
1-geschossige Hausgruppen : Flachdach oder Satteldach
2-geschossige Einzelhäuser : Satteldach
2-geschossige Hausgruppen : Satteldach
Garagen : Flachdach
Nebengebäude : Flachdach oder Dachform dem Hauptgebäude angepaßt

3.2 Dachneigung

- ~~1-geschossige Gebäude : 22° - 30° oder Flachdach~~
~~innerhalb der Elt-Schutzzone : max. 15°~~ she. Änderung ↗ hierzu (she. umzits)
2-geschossige Gebäude : 27° - 30°
Nebengebäude : Flachdach oder Neigung in Anpassung an das Hauptgebäude

Bei den Hausgruppen müssen Dachneigung und Gesimshöhe bei allen Gebäuden derselben Hauszeile gleich sein.

Bei Walmdächern muß die Firstlänge mind. 1/2 der Gebäudelänge betragen. Die Neigung der abgewalmten Seiten kann von der vorgeschriebenen Dachneigung abweichen.

3.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind nur bei eingeschossigen Gebäuden und nur bis zu 1/2 der Dachlänge zulässig.

3.4 Dacheindeckung

Bei der Dacheindeckung dürfen keine hellen Farben verwendet werden. Dies gilt nicht für Flachdächer.

Die Eindeckung bei den Hausgruppen muß in Art (Material) und Farbe gleich sein.

4. Sockel, Kniestöcke

4.1 Die Sockelhöhe darf bei 1-geschossigen Gebäuden 0,60 m, bei 2-geschossigen Gebäuden 0,80 m - jeweils gemessen ab OK - Fußweg - nicht überschreiten. Auf die landesrechtlichen Bestimmungen über die Sockelhöhen wird verwiesen.

4.2 Kniestöcke sind nicht zulässig:

- bei allen zwingend festgesetzten 1-geschoss. Gebäuden,
- bei allen 2-geschossigen Gebäuden.

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig:

- bei allen 1-geschoss. Gebäuden in den Teilgebieten,
- in denen 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze zugelassen sind.

Als Kniestöcke gelten alle Erhöhungen von mehr als 25 cm, gemessen zwischen OK Geschoß-Rohdecke und OK Fußpfette.

5. Stellplätze

5.1 Bei den Einzelhäusern ist für jede Wohnung ein Stellplatz auf den Privatgrundstücken anzuordnen.

5.2 Die Stellplätze für Hausgruppen sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen als Gemeinschaftsstellplätze anzulegen. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke der Hausgruppen, die eine direkte Zufahrt von einer Erschließungsstraße haben und bei denen auch die Garage auf dem Grundstück angeordnet ist.

6. Einfriedungen

- 6.1 Bei den Einzelhausgrundstücken darf die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen das Maß von 1,0 m, die Gesamthöhe der Einfriedungen vor der vorderen Baulinie oder Baugrenze das Maß von 0,80 m - gemessen ab OK Fußweg - nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 0,30 m betragen.
- 6.2 Eine Einfriedung der Hausgruppen an der Seite des Haupteinganges ist nicht zulässig.
- 6.3 Die Stellplätze bei den Einzelhäusern und den Hausgruppen nach 5.2 , Satz 2, dürfen straßenseitig nicht eingefriedet werden.
- 6.4 Die Verwendung von Maschendraht , Rohrgeländer oder anderem störenden Material ist straßenseitig nicht zulässig.
- 6.5 Der nördliche Erschließungsweg ist gegen das Gelände der R-H-Bahn einzufrieden.

7. Sichtwinkel

Die Fläche innerhalb der Sichtwinkel ist von jeder Bebauung freizuhalten. Die Anpflanzungen dürfen - gemessen von OK Straßenkronen - 0,80 m Höhe nicht überschreiten.

8. Für die in den Bebauungsplänen "Vordere Weide, Fließgarten, an der Bahnhofstraße und am vorderen Schlittberg" (genehmigt RE vom 4.5.54, Az.: E 1c - 143/31 Nr. 5999/54) und "In der ersten, der zweiten unteren Langgewanne" (genehmigt mit RE vom 2.5.67, Az.: 421-521-Lu. 6/12) bereits erfaßten Grundstücke werden diese Festsetzungen mit dem Eintritt der Rechtsverbindlichkeit des vorliegenden Planes unwirksam.