

TEXT:

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Teilgebiet ist "Reines Wohngebiet" (WR) gem. § 3 der BauNVO vom 26.6.1962 (BGBl. I S. 429).

Die nach § 3 Abs. 3 der BauNVO zulässigen Ausnahmen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Für das zulässige Maß der baulichen Nutzung sind die Vorschriften des § 17 der BauNVO maßgebend.

Bauweise

Für das Teilgebiet wird die offene Bauweise vorgeschrieben. Im Bereich beiderseits der Straße Nr. 19/2 und westlich der Straße Nr. 164/1 sind nur Wohngebäude als Einzelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

Garagen und Stellplätze

Wenn im Bebauungsplan nicht anders festgelegt, müssen Garagen mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt errichtet werden. Nicht überbaubare Grundstücksflächen dürfen für Garagen nicht in Anspruch genommen werden.

Die Errichtung von Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baulinien bzw. Baugrenzen in einem Abstand von weniger als 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Geländeverhältnisse die Errichtung von Garagen nicht zulassen bzw. deren Errichtung nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten verbunden ist. Es ist jedoch ein Straßenabstand von mindestens 2,50 m anzustreben. Im Bereich der Bebauung beiderseits der Straße Nr. 19/2 sind zusätzliche Kellergaragen nicht zulässig.

Garagenzufahrten müssen auf Stellplatzlänge, mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie her als offener Stellplatz ohne Einfriedigung bzw. Tore entlang der Straßenbegrenzungslinie angelegt werden. Eine straßenseitige Einfriedigung ist erst am Ende des Stellplatzes erlaubt.

Bei der Errichtung von Garagen in einem Abstand von weniger als 5,0 m bis ca. 2,50 m von der Straßenbegrenzungslinie ist der Stellplatz parallel zur Straße in einer Länge von mindestens 6,0 m anzulegen.

In den Fällen, in denen die Anordnung eines Stellplatzes vor der Garage nicht möglich ist, ist an anderer Stelle des Grundstückes ein von der Straße her offener Stellplatz anzulegen.

Nebengebäude

Nicht überbaubare Grundstücksflächen dürfen für Nebengebäude im Sinne des § 14 der BauNVO nicht in Anspruch genommen werden. Die Errichtung von Garagen ist jedoch ausnahmsweise möglich (siehe Abschnitt "Garagen").

Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung) ist in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes festgelegt.

Bei den Grundstücken Flur 3, Nr. 14/1 - 14/3 und Flur 4, Nr. 165, 166 muß, sofern die Vorhaben nicht mit Flachdach ausgebildet werden, die Hauptfirstrichtung in ost-westlicher Richtung verlaufen.

Geschoßzahl

Die Geschoßzahl der Vorhaben ist in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes festgelegt. Im Bereich der Bebauung beiderseits der Straße Nr. 19/2 und westlich der Straße Nr. 164/1 sind freistehende Untergeschosse (Kellergeschosse) nicht zulässig.

Um bei den Vorhaben östlich der vorerwähnten Straßen eine 3-geschossige Bauweise nach der Talseite auszuschließen, sind die Kellergeschosse gegebenenfalls mit Erde anzuschütten, so daß eine Sockelhöhe von höchstens 1,50 m verbleibt.

Vorgartengestaltung

Die Vorgartenflächen sind als Grünflächen (überwiegend Rasen) anzulegen, die mit heimischen Laubbäumen, Zier- und anderen Sträuchern bepflanzt werden können. Eine Verwendung als Nutzgarten ist nicht zulässig.

Vorgartenflächen sind die Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baulinien bzw. Baugrenzen.

Höhenlage der baulichen Anlagen zur Erschließungsstraße

Die baulichen Anlagen im Bereich der Bebauung westlich der Beethovenstraße sowie beiderseits der Bismarkstraße haben sich in ihrer Höhenlage der vorhandenen Bebauung anzupassen.

Die Höhenlage der baulichen Anlagen beiderseits der Straße Nr. 19/2 und westlich der Straße Nr. 164/1 hat entsprechend den Festlegungen in den Regelquerschnitten zu erfolgen.

Ausnahmen

Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Ausnahmen zulassen hinsichtlich

- a) der Errichtung von Häden und nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- b) der Errichtung von Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
- c) der Abweichung von der Zahl der Vollgeschosse, wenn der Ausbau des Dach- bzw. Kellergeschosses zu Wohnzwecken vorgesehen ist,
- d) der Abweichung von der festgesetzten Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der Gebäude um ca. 0,50 m,
- e) der Über- bzw. Unterschreitung der Baulinie um ca. 1,0 m sowie der Überschreitung der Baugrenze um ca. 1,0 m,
- f) der Verringerung der Geschoßzahl.