

26

Bebauungsplan zwischen Hochstraße, Hofgartenstraße, Reitschule und Stromberger Straße (Nr. 1c/3)

TEXT

- 1.0 Art der baulichen Nutzung  
(I.Abschnitt BauNVO, § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG)
- 1.1 Das Plangebiet ist als Mischgebiet ausgewiesen.  
Gem. § 1 Abs. 7 - 9 BauNVO gelten dabei folgende Einschränkungen:
- 1.1.1 Innerhalb der mit A, B und C bezeichneten Baublöcke sind nur Wohngebäude zulässig. Grenzbebauung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist zwingend vorgeschrieben. Grundstücksmindestgröße = 600 qm.
- 1.1.2 Innerhalb der an der Reitschule/Ecke Hochstraße gelegenen, bis an die mit "D" bezeichneten Gebäude angrenzenden überbaubaren Grundstücksflächen sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- 1.1.3 Bei allen übrigen Bauflächen des Mischgebietes sind sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- 1.1.4 Die in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind unzulässig.
- 1.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plangebiet Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig, abgesehen von erforderlichen Gemeinschaftsanlagen zur Unterbringung von Abfallbehältern.  
Oberirdische Versorgungsanlagen, Leitungsmaste und ähnliche oberirdische Anlagen sind ausgeschlossen; Leitungen für die Stromversorgung sind als Erdkabel zu verlegen.
- 1.3 Oberirdische Stellplätze dürfen nur auf den <sup>hierzu</sup> ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Soweit keine oberirdischen Stellplätze ausgewiesen sind, müssen die für die Nutzung erforderlichen Stellplätze (Größenordnung richtet sich nach dem Runderlaß des M.d.F. vom 25.06.1973) in Tiefgaragen nachgewiesen werden.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung  
(2.Abschnitt BauNVO, § 9 Abs. 1 Ziff. 1BBauG)  
Gem. § 17 Abs. 9 und 10 BauNVO wird bezüglich der Überschreitung der Höchstwerte des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung folgende Festsetzung getroffen:  
Die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen in jedem Fall voll überbaut werden und zwar in allen Geschossebenen, entsprechend den jeweiligen Festsetzungen bezüglich der Anzahl der Geschosse.
- 3.0 Bauweise  
(3.Abschnitt BauNVO, § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG)
- 3.1 Überbaubare Grundstücksflächen
- 3.1.1 Für das Plangebiet wird innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen die geschlossene Bauweise vorgeschrieben. Geländebedingter Untergeschoßausbau ist talseitig als Ausnahme zulässig, wobei das Kellergeschoß ein Vollgeschoß sein darf.

- 3.1.2 Die Dächer der Gebäude sind als Sattel- oder versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von  $30 - 45^{\circ}$  auszubilden. Es ist ein dunkles Dacheindeckungsmaterial zu verwenden. Drempele sind bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig. Die Drempeelhöhe wird an der Außenseite des Frontmauerwerks lotrecht gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren.
- 3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 3.2.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit die Planurkunde keine andere Nutzung ausweist, parkartig mit Bäumen anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Die Begehbare Oberfläche der Tiefgarage im Bereich der Hochstraße ist entsprechend mit Plattenbelag anzulegen. Bei der Gestaltung und Ausführung des Kinderspielplatzes ist die Landesverordnung über Spielplätze für Kleinkinder vom 01.10.1974 zu beachten (GVBl. S. 438).
- 3.2.2 Einfriedigungen sind nur in Form von Hecken bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Im Bereich der Sichtwinkel RAST an Straßeneinmündungen sind Anpflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über der Oberkante der in diesem Bereich liegenden Fahrbahnteile zulässig.
- 3.2.3 Bei der Neuanlage von Abböschungen gegen Grundstücksgrenzen (auch Straßengrenzen) darf die Böschung nicht steiler als 1:2 sein. Sie muß an Nachbargrenzen ca. 2,00 m von der Grenze zum Nachbargrundstück auslaufen. Aufschüttungen bis zu max. 0,50 m Höhe sind gegen Grundstücksgrenzen (auch Straßengrenzen) grundsätzlich zulässig, wenn sie durch einen entsprechend hohen Mauer- oder Betonsockel abgesichert sind.

#### 4.0 Auflagen

Die unter Denkmalschutz gestellten Gebäude bzw. Gebäudeteile: Gebäude Brückes 1, Wohngebäude des ehemaligen Simmerner Hofes Nr. 24 und südliches Seitengebäude Hochstraße 25, sind zu erhalten. Das gleiche gilt für das im rückwärtigen Teil des Gebäudes Hochstraße 25 befindliche, querliegende, über zwei Geschosse führende Tonnengewölbe und den Teil der ehemaligen Befestigungsanlage im Bereich des ehem. Casinogartens. Die erhaltenswerten Teile des Gebäudes Hochstraße 49 (Haus Brandenburg) sollen an anderer Stelle baulich verwendet werden.

#### 5.0 Ausnahmen

Die Untere Bauaufsichtsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde von den vorstehenden Vorschriften Ausnahmen zulassen hinsichtlich anderer Böschungsformen bzw. ihres Ersatzes durch Stützmauern, wenn das Einverständnis sämtlicher Betroffener vorliegt und der öffentliche Straßenraum dadurch nicht beeinträchtigt wird und anderer Dachneigungen.

Die in § 14 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nebenanlagen zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Wasser, Wärme, Gas sowie zur Ableitung von Abwasser können in dem Baugebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für diese im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

21 April 1982