

Bebauungsplan zwischen Schweppenhausener Straße und Waldalgesheimer Straße, südlich der Heddesheimer Straße (Nr. 2/3.1)

TEXT

1.0 Art der baulichen Nutzung

(Erster Abschnitt BauNVO § 9 (1) 1 BBauG)

- 1.1 Das gesamte Plangebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO. Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind unzulässig.
- 1.2 Gemäß § 4 (4) BauNVO wird festgesetzt, daß die Wohngebäude der zweigeschossigen Einzel- und Doppelhausbebauung nicht mehr als zwei Wohnungen je Haus haben dürfen.
- 1.3 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig; Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- 1.4 Garagen sind auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagenzufahrten müssen auf Stellplatzlänge mind. 5.00 m von der Straße her offen bleiben. Kellergaragen sind unzulässig, wenn ab Straßenbegrenzungslinie eine ebene (+ 3%) Fläche von mind. 5.00 Länge angelegt wird und die anschließende Rampe nicht steiler als 15% ist.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

(Zweiter Abschnitt BauNVO, § 9 (1) 1 BBauG)

- 2.1 Das Maß der innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Bebauung ist durch die im Plan jeweils eingetragenen Höchstmaße (GRZ, GFZ und Geschoßzahl) begrenzt.

3.0 Bauweise

(Dritter Abschnitt BauNVO, § 9 (1) 2 BBauG)

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1.1 Für das Plangebiet gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; ausgenommen sind die im Plan besonders gekennzeichneten Flächen für Reihenhäuser.
- 3.1.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 (4) BBauG i.V.m. § 124 LBauO)
Die Dachformen der Wohngebäude sollen sich den vorhandenen Dachformen anpassen und eine Dachneigung von 15 - 35° haben.

3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- 3.2.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

4.0 Ausnahmen

Die Untere Bauaufsichtsbehörde kann gem. § 31 (1) BBauG im Einvernehmen mit der Gemeinde von den vorstehenden Vorschriften Ausnahmen zulassen hinsichtlich:

- 4.1 der Errichtung von Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme sowie der Ableitung von Abwässern dienen, soweit für die im Plan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt bei der elektrischen Versorgung nur für sogenannte Kompaktstationen.