

Bebauungsplan für das Teilgebiet 2/4 - Winzenheimer Höhe III -  
(Einmündungsbereich Bretzenheimer Straße - Breiter Weg)

TEXT

- 1.0 Art der baulichen Nutzung (Erster Abschnitt BauNVO, § 9 (1)  
1 BBauG)
- 1.1 Allgemeine Vorschriften (§ 1 (2) BauNVO)
- 1.1.1 Das Plangebiet ist unterteilt in allgemeines Wohngebiet (WA)  
und reines Wohngebiet (WR).  
Im allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) BauNVO auf-  
geführten Nutzungsarten unzulässig.  
Im reinen Wohngebiet sind die in § 3 (3) BauNVO aufgeführten  
Ausnahmen zulässig.
- 1.1.2 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind zulässig, wenn sie mind  
3,00 m von der Grundstücksgrenze angeordnet werden.
- 1.1.3 Garagen müssen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen  
angeordnet werden; je Hauseinheit max. 2 Garagen.  
Garagenzufahrten müssen auf Stellplatzlänge mind. 5,00 m von  
der Straße her offen bleiben. Kellergaragen sind unzulässig.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung (Zweiter Abschnitt BauNVO, § 9 (1)  
1 BBauG)
- Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung beträgt für  
das gesamte Plangebiet:
- |                        |         |
|------------------------|---------|
| Grundflächenzahl       | GRZ 0,4 |
| Geschoßflächenzahl     | GFZ 0,8 |
| Zahl der Vollgeschosse | II      |
- 3.0 Bauweise (Dritter Abschnitt BauNVO § 9 (1) 2 BBauG)
- 3.1 Überbaubare Grundstücksflächen
- 3.1.1 Im gesamten Plangebiet sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser  
in offener Bauweise zulässig, mit nicht mehr als 2 Wohnungen/  
Gebäude.
- 3.1.2 Sämtliche Wohngebäude sind mit geneigten Dächern mit 15°-30°  
Dachneigung abzudecken.
- 3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 3.2.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch  
anzulegen und zu unterhalten.
- 3.2.2 Die in der Schutzzone der Hochspannungsleitung liegenden  
Grundstücksflächen können unter Berücksichtigung der beste-  
henden Aufwuchsbeschränkungen landwirtschaftlich oder gärt-  
nerisch genutzt werden.

- 3.2.3 Bei der Neuanlage von Abböschungen gegen Grundstücksgrenzen (auch Straßengrenzen) darf die Böschung nicht steiler als 1:2 sein. Sie muß ca. 2,00 m vor der Grenze zum Nachbargrundstück auslaufen. Aufschüttungen bis zu max. 0,40 m Höhe sind gegen Grundstücksgrenzen (auch Straßengrenzen) grundsätzlich zulässig, wenn sie durch einen entsprechend hohen Mauer- oder Betonsockel abgesichert sind.
- 3.2.4 Die straßenseitige Abgrenzung der Baugrundstücke ist als Mauer- oder Betonsockel von höchstens 0,40 m Höhe, bezogen auf die anschließende Fußwegoberfläche, auszuführen.
- 3.2.5 Die seitliche und rückwärtige Abgrenzung der Baugrundstücke darf eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten und ist als Zaun oder lebende Hecke auszuführen.
- 3.2.6 Im Bereich der Sichtwinkel (entsprechend RAST) an Straßeneinmündungen sind Anpflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über der Oberkante der in diesem Bereich liegenden Fahrbahnteile zulässig.
- 4.0 Ausnahmen  
Die Untere Bauaufsichtsbehörde kann 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, sowie der Ableitung von Abwässern dienen, soweit für sie im Plan keine besonderen Flächen festgelegt sind. Dies gilt bei der elektrischen Versorgung nur für sog. Kompaktstationen,
- 4.2 anderer Böschungsformen bzw. ihres Ersatzes durch Stützmauern, wenn das Einverständnis sämtlicher Betroffenen vorliegt und der öffentliche Straßenraum dadurch nicht beeinträchtigt wird,
- 4.3 der Anordnung von Kellergaragen, wenn für die Rampen eine ausreichende Vorgartenfläche zur Verfügung steht, in deren Zufahrt eine ebene Fläche (Max. 5 % Gefälle) von wenigstens 5,00 m erhalten bleibt, die anschließende Rampe nicht steiler als 15 % ist und die einwandfreie Entwässerung gesichert ist.