BEBAUUNGSPLAN K 74, 2. Änd.

Textliche Festsetzungen

1. WA = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.
(§ 4 (3) i.V.m. § 1 (7) Ziff. 3 BauNVO)

1a. MD = Dorfgebiet nach § 5 BauNVO
Emitierende Betriebseinrichtungen sind auf dieser Fläche ausgeschlossen. In dem an der Offenbachstraße ausgewiesenen MD-Gebiet müssen Wohngebäude in der zweigeschossigen Bauzone errichtet werden. Im eingeschossigen Teil dürfen dagegen nur landwirtschaftliche Betriebsgebäude errichtet werden.
(§ 1 (4) i.V.m. § 5 BauNVO)

Gemäß § 9 a (1) BBauG wird festgesetzt, daß die Realisierung der Wohnnutzung entlang der Brahmsstraße erst zulässig ist, wenn die Brahmsstraße hergestellt ist.

2. Garagen sind innerhalb der besonders dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen um max. 2,0 m kann in Ausnahmefällen zugelassen werden.
(§ 23 (5) BauNVO)

2a. Stellplätze
Innerhalb der Vorgartenzone (außerhalb der überbaubaren Fläche) ist die Errichtung max. eines offenen Stellplatzes mit Fugenpflaster o.ä. zulässig.
(§ 12, Abs. 6 BauGB)

3. Grundflächenzahl –GRZ- und die Geschoßflächenzahl –GFZ-

3.1 Für die GRZ und die GFZ gelten die Höchstwerte des § 17 BauNVO, sofern sie aufgrund der überbaubaren Flächen überhaupt erreicht werden können.

3.2 Für einen Bereich zwischen der Beethovenstraße, der Humperdinckstraße und der Brucknerstraße wird die zulässige GRZ auf 0,5 erhöht.

3.3 Im Bereich nordöstlich der Händelstraße wird die zulässige GRZ auf 0,3 reduziert.

3a. Höhenbezugspunkt
Die festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf die Oberkante der Straße.
(§ 16 BauNVO)

4. Die Mindestgröße der Grundstücke muß 225 qm betragen.

5. Gestaltungsvorschriften

5.1 Dachflächen

Die Dachflächen sind mit dunklen, nicht reflektierenden Materialien einzudecken. Garagen und Nebenanlagen dürfen mit Flachdach versehen. oder gestalterisch in die Hauptbaukörper einbezogen werden.

5.2 Höhen

Die Traufhöhen der giebelbeständigen Gebäude mit einem Vollgeschoß darf maximal 4,0 m betragen bei allen zweigeschossigen Häusern maximal 6,0 m.
Die Traufhöhe wird gemessen von Oberkante Straße bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

5.3 Dachgauben

Die Gesamtbreite aller Dachgauben darf maximal ein Drittel der Hausbreite betragen.

5.4 Fassadenmaterialien

Für die Gestaltung der Fassaden dürfen folgende Materialien eingesetzt werden:
Beton in Brettschalung,
Sichtmauerwerk in rotem Klinker
oder weißem Kalksandstein,
weißer Putz rauh oder glatt,
dunkel gebeizte Hölzer,
dunkel gestrichenes oder
eloxiertes Metall.

5.5 Nicht überbaute Flächen

Nicht überbaute Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.
Pro 150 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

5.6 Einfriedigungen

An der Straße gelegene Wohnhöfe dürfen mit maximal 2,0 m hohen Mauern eingefriedet werden. Sie sind mit den gleichen Materialien wie die Gebäude zu erstellen und intensiv zu begrünen.

5.7 Werbeanlagen

Optische Werbeanlagen sind bis zu 3,0 m über Oberkante Bürgersteig zulässig. Sie dürfen nicht von der Fassade abstehen. Sie sind nur am Ort der Leistung zulässig und dürfen 2 qm nicht überschreiten.

5.8 Konstruktiver Drempel (Kniestock)

Bei Satteldächern / Walmdächern mit einer festgesetzten maximalen Dachneigung von 25° und 35° sind konstruktive Drempel bis maximal 45 cm Höhe zulässig. Die zulässige Höhe des Drempels errechnet sich aus der Differenz zwischen der Höhe Oberkante Rohdecke und der Oberkante Fußpfette.

5.9 Dächer
Bei einseitiger Grenzbebauung sind die Dächer zur Grenzseite bis zum Traufpunkt abzuschrägen bzw. abzuwalmen. Giebel und Gauben sind bei einseitiger Grenzbebauung ohne Ausnahme unzulässig.

5.10 Dachgauben im Bereich der festgesetzten Sattel- u. Walmdächer mit 25° u. 35° Dachneigung
Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur zur Strassen- oder Gartenseite ausnahmsweise zulässig.
Sie sind einzeln oder in der Summe bis zu einem Drittel der Dachlängen (gemessen ohne Dachüberstände am Ortgang) zulässig.
Einzeln dürfen sie eine absolute Maximalbreite von 3 m nicht überschreiten. Untereinander müssen sie einen Abstand von mind. 1,2 m halten; zum Ortgang (gemessen ohne Dachüberstand), sowie zu Kehlen und Graten sind mind. 0,60 m einzuhalten.

<u>Hinweise</u>

1. **Alle Höhen (Sockelhöhen, Traufhöhen, Firsthöhen), sowohl der Haupt- als auch der Nebengebäude, und die Gestaltung der Fassaden sind mit den benachbarten Bauten abzustimmen, um ein geordnetes städtebauliches Bild zu erzielen.**

2. **Alle Eintragungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind lediglich Hinweise.**

3. **Alle Bauvorhaben sollen den Darstellungen des Gestaltungsplanes entsprechen.**

4. **Der Bebauungsplanbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Zündorf der RGW. Bezüglich der Beschränkungen und Restriktionen wird auf die entsprechende Schutzzonenverordnung verwiesen.**