Bebauungsplan S 91, Blatt 9

- Textliche Festsetzungen -

1. WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Bau NVO

Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Ziff. 4 i.V.m. § 1 Abs. 5 Bau NVO).

2. MI = Mischgebiet nach § 6 Bau NVO

Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Ziff 7 i.V.m. § 1 Abs. 5 Bau NVO)

In dem mit x-----x------x-----x--- gekennzeichneten Bereich sind im Erdgeschoß Wohnungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 7 Ziff. 2 Bau NVO und § 9 Abs. 3 BBauG)

3. Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen

3.1 Im WA-Gebiet sind Garagen in der Regel erdgeschossig innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten. Bei Eckgrundstücken können Garagen im Untergeschoß als Ausnahme zugelassen werden.

Im abgesenkten Bereich der Evrystraße und des Schwabenweges sind auf den benachbarten Baugrundstücken Tiefgaragen allgemein zulässig. Werden Tiefgaragen errichtet, so sind in der Tiefgarage für die angrenzenden Grundstücke Durchfahrtsrechte zu gewähren und Durchfahrten baulich sicherzustellen, um möglichst wirtschaftliche Erschließungen der Tiefgarage zu erreichen und möglichst wenig Ausfahrten auf die benachbarten Straßen zu erhalten.

Im Mischgebiet-Gebiet sind Tiefgaragen zulässig.

3.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Bau NVO können als Ausnahme zugelassen werden.

4. Maß der baulichen Nutzung

Für die Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl gelten die Höchstwerte des § 17 Bau NVO, sofern sie aufgrund der überbaubaren Flächen erreicht werden können. Bei Eckgrundstücken und im MI-Gebiet können aus städtebaulichen Gründen die Höchstwerte ausnahmsweise überschritten werden (§ 17 (10) Bau NVO).

5. Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 225 qm festgesetzt. (§ 9 (1) Ziff. 3 BBauG).

6. Gestaltungsvorschriften gemäß III. Verordnung zur Durchführung des BBauG i.V.m. § 103 BauNVO.

6.1 Gebäude- und Garagenhöhen

6.1.1 Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß wird einheitlich auf 17 cm über der Oberkante Gehweg festgesetzt.
Bei Geländegefälle sind Abweichen zulässig, um eine einheitliche Attika- bzw. Traufhöhe zu gewährleisten.

6.1.2 Die Traufhöhe wird im Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut gmessen.

6.1.3 Die Attikahöhe bzw. die Traufhöhe darf bei zweigeschossigen Gebäuden maximal 6,50 m, bei dreigeschossigen Gebäuden maximal 9,50 m und bei viergeschossigen Gebäuden maximal 12,50 m über der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß betragen.

Die Fristhöhe darf bei zweigeschossigen Gebäuden maximal 12,0 m, bei dreigeschossigen maximal 15,0 m betragen Zwischen den geneigten Dachflächen sind kleine Flachdachteile zulässig (sog. "Sargdach").

Im Schutzbereich der 200 kV-Leitung im südöstlichen Planbereich darf kein Gebäudeteil über die Höhe 65,70 m über NN hinaus reichen.

6.1.4 Die Oberkante oder die Traufhöhe bei Garagenbauten darf maximal 2,75 m über der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche liegen.

6.2 Dächer

6.2.1 Die Dachneigung der Sattelfdächer muß zwischen 45^0 und 50^0 liegen. Der Dachraum kann im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen genutzt werden.

6.2.2 Dachgaupen sind zulässig bis zu einer Maximalbreite von 2,0 m. Dacheinschnitte (eingezogene Balkone) bis zu einer Breite von 3,0 m.

6.2.3 Für die Dachdeckung und für die Attika von Flachdächern sind dunkle, nichtreflektierende Materialien zu verwenden.

6.2.4 Die Fristrichtung ist zeichnerisch festgelegt. Bei traufständigen Gebäuden sind untergeordnete Giebel bis zur vollen Hausbreite zulässig. Die Fristhöhe der untergeordneten Giebel darf die Fristhöhe des Gebäudes nicht überschreiten.

6.3 Fassaden

6.3.1 Die Außenfassaden sind lediglich aus folgenden Materialien zu gestalten:

- **Putzflächen**

- **Sichtmauerwerk aus Klinkern oder Kalksandsteinen**
- **Holzflächen**
- **Sichtbeton**

6.3.2 Kunststoff-, Blech- oder ähnliche Verkleidungen sind unzulässig.

6.3.3 Das gleiche gilt für den Bau von Garagen.

6.4 Terrassen, Balkone, Loggien

6.4.1 In den hinter den Häusern liegenden Gärten sind bei Reihenhäuser Sichtschutzmauern nach dem Nachbarrecht zulässig. Für diese Mauern sind nur die unter 6.3.1 aufgeführten Materialien zulässig.

6.4.2 Loggien und Balkone sind so zu gestalten, daß ein nachträglicher Einbau von Sichtschutzanlagen nicht erforderlich wird.

6.5 Antennen

Für das Plangebiet ist eine Gemeinschaftsantenne vorgesehen. Außenantennen sind somit nicht zulässig.

6.6 Vorgärten

6.6.1 Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Betonierte, asphaltierte und durch Platten "versiegelte" Flächen sind nur als Befestigung von Zugängen und Zufahrten zulässig. Als Begrenzung sind nur Rasenkantsteine, Gehwegplatten und Hecken zulässig.

6.6.2 Im Bereich der Sichtwinkelflächen bei Straßeneinmündungen darf die gewählte Einfriedigung und die Bepflanzung eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten (§ 9 (1) Ziff. 24 BBauG und § 9 (6) BBauG).

7. Gemäß § 9 Abs. 5 BBauG wird das gesamte Gebiet als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen die von der Autobahn A 59 ausgehenden Lärmimmissionen vorzusehen sind (passiver Lärmschutz am Gebäude, Lärmschutzfenster u.ä.). Für diese Maßnahmen sind die zukünftigen Bauherren selbst verantwortlich

H i n w e i s e

Alle Höhen (Sockelhöhe, Traufhöhe, Firsthöhe) und Dachneigungen, 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. Aus Immissionsschutzgründen sollen Elektro- bzw. Gasheizungen verwendet werden.

Alle Eintragungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind lediglich Hinweise.