

Textteil

zum Bebauungsplan Keplerstraße vom 23.7.1976

Vorbemerkung:

Es gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. I, Seite 1237, berichtigt BGBl. I 1969, S. 11) und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19.1.1965 (BGBl. I, Seite 21).

Die durch Zeichnung, Farbe und Schrift getroffenen Festsetzungen werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 9 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I, S. 241) und § 11 Landesbaunutzungsverordnung (LBO) in der Fassung vom 20.6.1972 (Gesetzblatt Seite 352) wie folgt ergänzt:

1. Ausnahmen:

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.

2. Höhenlage der baulichen Anlagen:

Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Erdgeschossfußbodenhöhe maximal 1,50 m über dem fertigen Aussengelände liegen.

Der natürliche Geländeverlauf soll nicht durch starke Abgrabungen und Aufschüttungen verändert werden. Die Gelände- verhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander ab- zustimmen.

3. Garagen und Stellplätze:

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Stellplätze nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen und Stellplätze müssen grundsätzlich über die Grundstückszu- und -ausfahrten erschlossen werden, damit Gehwege und Grünflächen an möglichst wenig Stellen durch querenden Fahrzeugverkehr in Anspruch genommen werden.

4. Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke:

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Sichtfelder sind von jeder Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung oder sonstiger Nutzung über 0,80 m Höhe freizuhalten gemessen von der Fahrbahnober- kante der jeweiligen Straße.

5. Nebenanlagen:

Im gesamten Baugebiet sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig.

6. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:

Die Gebäude sind in Material und Farbe aufeinander abzustimmen. Die Gebäude sollen gleichzeitig ausgeführt werden.

7. Dachgestaltung:

Für die Dachgestaltung gelten die Eintragungen im Bebauungs- plan. Ausnahmsweise sind pultförmige Teilaufbauten bis zu maximal 33 % der gesamten Dachfläche zugelassen.

8. Antennen:

Mehr als 1 Aussenantenne auf dem gesamten Gebäude ist unzu- lässig.

9. Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen:

Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen müssen im gesamten Bau- gebiet grundsätzlich unterirdisch verlegt werden. Sie sind eben- so wie alle anderen Ent- und Versorgungsleitungen in den öffent- lichen Verkehrsflächen unter Zugrundelegung der DIN-Richtlinie 1998 zu verlegen.

10. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke:

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Aus- nahme von Zufahrten, Zugängen und Abfallbehälter-Standorten gärtnerisch als Rasenflächen anzulegen.

Der Bereich des im Bebauungsplan ausgewiesenen Pflanzgebots ist alternativ hierzu flächig mit Busch- werk bis zu einer Höhe von ca. 2,00m zu bepflanzen.

Werden die beweglichen Abfallbehälter nicht innerhalb der Ge- bäude aufgestellt, sind sie in geschlossenen Boxen oder hinter Schutzwänden aus Betonwerksteinteilen oder Sichtbeton unterzu- bringen.

11. Einfriedigungen:

Im gesamten Baugebiet sind grundsätzlich gegen die öffentlichen Verkehrsflächen keine Einfriedigungen zulässig. Sollen an den Grenzen zu den Nachbargrundstücken Einfriedigungen errichtet werden, sind sie als Holzzäune in der Form von Scheren- oder Derbstangenzäunen mit maximal 0,80 m Höhe auszuführen. Anstelle dieser Holzeinfriedigungen können Naturhecken mit innenliegen- dem Spann- oder Maschendraht bis zur gleichen Höhe vorgesehen werden.

12. Werbeanlagen oder Automaten:

Durch den allgemeinen Charakter des Bebauungsplangebiets be- dingt (Allgemeines Wohngebiet) sind Werbeanlagen grundsätzlich nicht gestattet. Ausnahmen hiervon bilden Hinweistafeln an der Stätte der Leistung (Arbeitspraxis, Ingenieurbüro o.ä.). Sie sind bis zu einer Größe von maximal 0,30 m² zulässig und nicht ge-

nehmigungspflichtig. Diese Hinweistafeln dürfen nur an straßenseitigen Fassaden bis zu einer Höhe von max. 1,80 m (Oberkante) oder in Verbindung mit Grundstückseinfriedigun- gen angebracht werden. Leuchtreklamen sind unzulässig.

Automaten, die vom öffentlichen Verkehrsraum sichtbar sind, sind nur in Verbindung mit einer Gebäudewand oder im Vorgar- ten auf eigens dafür konstruierten Gestell, dessen Gesamt- höhe nicht mehr als 1,50 m beträgt, zulässig. Ihre Größe darf 0,8 m² nicht überschreiten. Sie sind durch geeignete Maßnah- men so anzubringen, daß eine Störung von Nachbarn ausgeschlos- sen ist. An einer Gebäudewand oder in einem Vorgarten ist je- weils nur ein Automat zulässig. Ausnahmsweise können zwei Automaten in gleicher Form, Farbe und Größe angebracht wer- den, wenn sie zusammen nicht größer als 1,50 m² sind. Die An- bringung von Automaten bedarf der Genehmigung. Ausnahmen bil- den Automaten, die entsprechend § 89 Abs. 1 Satz 30 LBO ange- bracht sind.

Hinweis:

1. Für jede Wohneinheit mit mindestens drei Wohn- und Schlafräu- men ist ein privater Kinderspielplatz (§ 1 b Abs. 2 AVO/LBO) in einer Größe von mind. 3 qm auszuweisen. Bei Wohnungen mit mehr als drei Wohn- und Schlafräumen zusätzlich 2 qm je wei- teren Wohn- oder Schlafräum. Für die gesamte Wohnanlage kann auch ein gemeinsamer Kinderspielplatz, der den Bedarf der ein- zelnen Wohnungen zusammenfaßt, angelegt werden.

Dieser Kinderspielplatz muß mindestens 30 qm betragen. Die Kinderspielplätze sind spätestens ein Jahr nach Gebrauchs- abnahme herzustellen.

Bei der Anlage dieser privaten Kinderspielplätze ist anzu- streben, daß sie besonnt, nicht in totalen Gebäudeschatten, windgeschützt (Einpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern), von Wohnungen der pflichtigen Grundstücke einsehbar sind und einen möglichst großen Abstand zu den Wohngebäuden wahren. Sie sol- len gegen Anlagen, von denen Gefahren ausgehen können (z.B. Ver- kehrsflächen, Stellplätze u. Abfallbehälter), durch eine zweck- entsprechende Bepflanzung abgegrenzt werden.

BEBAUUNGSPLAN KEPLERSTR.

