

Bebauungsplan „Mozart-, Hirschberg-, David-Würth- und Paulinenstraße“

T E X T T E I L

Vorbemerkung: Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968 (Bundesgesetzblatt I, Seite 1237, berichtigt I 1969, Seite 11).

Die durch Zeichnung, Farbe und Schrift getroffenen Festsetzungen werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG) und § 111 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) wie folgt ergänzt:

1. Ausnahmen:

Im reinen Wohngebiet sind Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.

2. Nebenanlagen:

Im reinen Wohngebiet sind Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und untergeordnete Gebäude gemäß § 73 LBO, soweit die unter § 14 BauNVO fallen, nicht zugelassen.

3. Gebäude:

Die Details der Gebäudestrukturen sind der baulichen Umgebung im Bereich dieses Bebauungsplans anzupassen und mit der Stadtplanung abzusprechen.

4. Dächer:

a) Im Bereich der zweigeschossig ausgewiesenen Bebauung sind nur Satteldächer mit einer Dachdeckung aus dunklem, sich harmonisch in die umgebene Bebauung einfügendem Material und einer Dachneigung von 30 – 35° zugelassen.

Kniestöcke mit mehr als 0,50 m Höhe, Dachaufbauten sowie Fernsehantennen bei Mehrfamilienhäusern sind nicht zugelassen. Aufenthaltsräume gemäß § 2 Abs. 5 LBO dürfen nicht durch Dachflächenfenster belichtet werden.

b) Im Bereich der eingeschossig ausgewiesenen Bebauung ist nur Flachdach mit einer Dachdeckung aus blendungsfreiem Material oder mit Kiesschüttung zugelassen.

5. Garagen:

Garagen, die direkt von der Straße angefahren werden, müssen mindestens 5,50 m von der Straßenbegrenzungslinie bzw. Grundstücksgrenze zurückgesetzt werden.

Die Garagen sind in massiver Bauweise, außenseitig natur, gestrichen oder verputzt zu erstellen. Für die freistehenden bzw. angebauten Garagen sind nur Flachdächer mit max. 3° Neigung und einer Höhe von max. 2,50 m über dem fertigen Außengelände zugelassen. Die Garagensimse sind rundumlaufend waagrecht und bündig mit der Außenwand auszubilden.

6. Höhenlage:

Im Bereich der zweigeschossig ausgewiesenen Bebauung darf der Erdgeschossfußboden max. 0,80 m, im Bereich der eingeschossig ausgewiesenen Bebauung max. 0,30 m über dem fertigen Außengelände liegen.

Die Festlegung der Höhe des Erdgeschoßfußbodens sowie Veränderungen des ursprünglichen Geländeverlaufs von mehr als 0,50 m Höhe sind im Benehmen mit der Stadtplanung vorzunehmen. Im Baugesuch bzw. auch auf Anforderung der Stadtplanung müssen exakte Geländeschnitte vorgelegt werden, aus denen der ursprüngliche und geplante Geländeverlauf entnommen werden kann.

7. Strom- und Fernsprechkabel:

Strom- und Fernseekabel sind grundsätzlich unterirdisch zu verlegen.

8. Müllbehälter:

Werden die Müllbehälter nicht innerhalb der Gebäude aufgestellt, sind sie in optisch abgeschlossenen Müllboxen oder hinter Sichtblenden aus Beton mit zusätzlicher Abpflanzung aus Büschen und Sträuchern unterzubringen.

9. Außenanlagen:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Gebäuden bzw. Baugrenzen sind als Rasenflächen anzulegen und mit Baum- und Strauchgruppen zu bepflanzen. An Straßeneinmündungen darf der zur Verkehrssicherheit erforderliche Sichtwinkel durch die Bepflanzung nicht beeinträchtigt werden.

Stützmauern von mehr als 1,00 m Höhe, gemessen vom fertigen Außengelände der unteren Ebene, sind innerhalb des Baugesuchs genehmigungspflichtig (sinngemäß kommt hier Ziff. 6 Satz 2 und 3 dieses Textteils zur Anwendung).

Gleichzeitig mit dem Baugesuch ist ein Begrünungsplan, aus dem die Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen hervorgeht, zur

Genehmigung vorzulegen. Die Bepflanzung muss bis zur Gebrauchsabnahme durchgeführt sein.

10. Einfriedigungen:

Die Einfriedigungen gegen öffentliche Verkehrsflächen sind max. 0,30 m hoch in Sichtbeton, Sichtmauerwerk, Büschen und Sträuchern oder Rasenkantensteinen auszuführen.

Die Einfriedigungen gegen Nachbargrundstücke sind mit Knüpfgitter- oder grünen, kunststoffummantelten Maschendrahtzäunen bis max. 1,20 m Höhe, Rasenkantensteinen oder Abpflanzungen mit Büschen und Sträuchern zugelassen.