

# **BEBAUUNGSPLAN „HÖBACHWEIHER“**

## **Festsetzungen durch Text**

### **§ 1 GELTUNGSBEREICH**

Für das Gebiet Höbachweiher gilt der ausgearbeitete Plan im Maßstab 1:1000 mit den darin enthaltenen Festsetzungen.

Er besteht aus dem Bebauungsplan und Grünordnungsplan.

### **§ 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Bei dem allgemeinen Wohngebiet WA ist das 2. Vollgeschoss jeweils als Dachgeschoss auszubilden. Also I u. DG als Vollgeschoss. Bei dem allgemeinen Wohngebiet WA1 ist eine Bebauung mit II + DG zulässig, wobei das Dachgeschoss jedoch kein Vollgeschoss sein darf.

### **§ 3 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die in § 4 Abs. 3 der BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht zugelassen.

§ 4 In den Wohngebieten (WA) sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig. Abweichend hiervon sind Garagen und die damit verbundenen Nebengebäude im Sinne des § 7 Abs. 5 BauNVO an den Grenzen zulässig, wobei Garagen und Nebengebäude zwingend zu einem Baukörper zusammenzufassen sind. Anbauten haben sich dem Hauptkörper unterzuordnen.

### **§ 5 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

5.1 Schlepp- und Satteldachgauben und Gauben in Form von Zwerchgiebeln, die mit der Außenwand bündig sind, sind zulässig. Ihre Dachneigung und -deckung muss der des Hauptdaches entsprechen. Der Abstand der Gauben untereinander muss mindestens 1,5 m betragen. Die Gauben müssen von der Giebelwand einen Mindestabstand von 2,5 m haben.

5.2 Dachflächenfenster sind nur bis zur einer Größe von 1,0 m<sup>2</sup> zulässig. Zwerchgiebel sowie Satteldachgauben bzw. Schleppegauben und Dachflächenfenster gemeinsam auf einer Dach-

fläche sind unzulässig. Bei aneinander gebauten Gebäuden ist die Form der Dachbelichtung (Zwerchgiebel bzw. Schleppegauben oder Dachflächenfenster= dem erstgebauten Gebäude anzugleichen.

- 5.3 Dacheinschnitte in Form von „Negativgauben“ oder „Dachloggien“ sind in sämtlichen Wohngebieten unzulässig.
- 5.4 Die im Plan festgesetzten Firstrichtungen beziehen sich auf die Hauptdächer. Für Zwerchhäuser sind auch abweichende Firstrichtungen zulässig. Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.
- 5.5 Für die Außenwandflächen ist lediglich geputztes Mauerwerk zulässig. Die Firste der Hauptdächer müssen in gleich bleibender Höhe durchgehen.
- 5.6 Für Fenster sind lediglich stehende Formate zulässig.
- 5.7 Farblich abgesetzte Spritzsockel sind unzulässig.
- 5.8 Balkone sind maximal in halber Giebelbreite zulässig. Brüstungen aus geschweiften oder geschnitzten Brettern sind unzulässig.
- 5.9 Dacheindeckung je nach Dachneigung. Dachpfannen oder Biberschwanzziegel naturrot aus Ton oder Beton.
- 5.10 Als zulässige Kniestockhöhe wird vorgeschrieben:  
Für WA mit Dachneigung 45° - 50° Kniestock  $\leq$  36 cm. Für WA1 mit Dachneigung 35° - 40° Kniestock  $\leq$  50 cm.
- 5.11 Die Abstandsflächen der an den Grundstücksgrenzen festgesetzten Garagen können sich ganz auf das Nachbargrundstück erstrecken (auch bei Traufhöhen über 2,75 m).

## **§ 6 EINFRIEDUNGEN**

- 6.1 Zäune zu öffentlichen Verkehrsflächen sind aus Holz, parallel zum Gefälle der Straße ohne Zaunsockel auszuführen.
- 6.2 Als Holzzaun sollte ein Lattenzaun mit senkrechten Latten verwendet werden. Mauerpfeiler und Sockel sind nicht zulässig.  
Die Oberkante der Holzzäune muss von Pfosten zu Pfosten eine geraden Linie bilden. Girlandenbildung durch geschwungene Holzzäune ist unzulässig.

- 6.3 Die Höhe der Einfriedung wird auf 1,10 m festgelegt. Die rückwärtigen Grundstücksgrenzen können mit Maschendraht eingezäunt werden.
- 6.4 Größere Geländeunterschiede sind durch natürliche Böschungen auszugleichen.
- 6.5 Geländebewegungen sind auf das unbedingt notwendige Minimum zu beschränken.
- 6.6 Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Stützmauern unzulässig. Ansonsten sind Terrassen- und Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 0,7 m über Gelände erlaubt.

## **§ 7 MÜLL**

- 7.1 Für sämtliche Hauptgebäude im Planungsgebiet sind im Bauantrag Flächen für getrennte Müll- und Wertstoffsammlung nachzuweisen. Müllbehälter sind in die Gebäude zu integrieren.

## **§ 8 LÄRMSCHUTZ**

- 8.1 Entlang des Wohngebietes am östlichen Rand des Planungsumgriffes sind Wohnungen unzulässig, deren Aufenthaltsräume ausschließlich auf dem Verkehrslärm zugewandten Seite liegen. Schlaf- und Kinderzimmer sind an vorgenannten Gebäudeseiten ebenfalls nicht erlaubt. Ansonsten sind Aufenthaltsräume gegen Außenlärm durch technische Vorkehrungen (Schallschutzfenster) so zu schützen, dass bei geschlossenen Türen und Fenstern am Tag ein Innenlärmpegel von 35 dB(A) und bei Nacht ein solcher von 30 dB(A) nicht überschritten wird. Ein entsprechender Nachweis ist dem Bauantrag beizulegen.

## **§ 9 GARAGEN**

- 9.1 Garagen, Nebengebäude und Carporte müssen ein Satteldach erhalten. Die Dachneigung dieser Gebäude kann bis zu 15° geringer als die der Hauptgebäude sein. Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze, für die erste Wohneinheit jedoch mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. In den Wohngebieten sind die erforderlichen Stellplätze innerhalb der Baugrenze zu situieren.