

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als:

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- in WA 1: Wohnheim für Menschen mit Behinderung
- in WA 2: Wohngebäude
- die der Versorgung dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke

Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind nicht zulässig

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximal überbaubaren Grundflächen und die Festsetzung von maximalen Trauf- und Gebäudehöhen. Die Traufe ist definiert als Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Bei der Errichtung der baulichen Anlage ist die Höhenlage auf die vorhandene Geländeoberfläche zu beziehen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe des Gebäudes wird von der Baurechtsbehörde festgelegt.

Zur Bestimmung der maximalen Höhe der baulichen Anlage werden die maximale Traufhöhe (TH) bzw. Gebäudehöhe wie folgt festgesetzt:

WA 1:

Die geplante talseitige Traufhöhe beträgt maximal 9,55 m.

Die geplante bergseitige Traufhöhe beträgt maximal 6,0 m,

WA 2:

Die geplante talseitige Traufhöhe beträgt maximal 7,0 m.

Die geplante bergseitige Traufhöhe beträgt maximal 6,0 m.

Jeweils gemessen vom talseitigen Schnittpunkt Außenwand mit der vorhandenen Geländehöhe. Die absolute Gebäudehöhe darf innerhalb WA 1 und WA 2 maximal 322,30 m ü. NN betragen

Talseitige Abgrabungen zur sichtbaren Freistellung sind für Garageneinfahrten auf maximal 6,0 m der Hausbreite und für Kellerzugänge auf maximal 1,5 m der Hausbreite begrenzt.

3. Bauweise / Abstandsflächen / Überbaubare Grundstücksflächen

gemäß § 22 / § 23 BauNVO

3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Die maximal überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen festgeschrieben.

3.3 Die maximale Grundfläche für

WA 1: Die Grundfläche des Wohnheimes darf maximal 450 m² betragen.

WA 2: Für die beiden zulässigen Doppelhäuser darf die Grundfläche maximal 450 m² betragen.

Bei Einzelhäusern ergibt sich die maximale Grundfläche aus der Einhaltung der Mindestabstandsfläche zwischen den Hauptgebäuden.

3.4 Die Abstandsflächen zwischen Hauptgebäuden müssen jeweils mindestens 4,5 m betragen.

4. Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen einen Abstand von der Straßenbegrenzungslinie von mindestens 1,5 m einhalten. Die notwendigen Stellplätze bzw. Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Sonstige Nebengebäude sind maximal bis zu einer Größe von 20 m³ zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind vor der straßenseitigen Bauflucht nicht zulässig.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

WA 1: Für das Wohnheim gibt es keine Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten.

WA 2: Bei Doppelhäusern ist pro Wohngebäude / Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.

Bei Einzelhäusern sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Dachform, Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachfenster

Als Dachformen sind Flachdächer gemäß Eintrag im Plan zulässig.

Die Flachdächer sind mit einem mindestens 10 cm starkem Aufbau extensiv zu begrünen.

Photovoltaikanlagen und thermische Solaranlagen dürfen maximal 75 cm höher sein als die oberste Dachfläche.

Als Dachfläche gilt die oberste befestigte Ebene des Daches, also die Pflanzschüttung, Metalleindeckung, Kiesschüttung oder entsprechend. Die Höhe ist senkrecht zur Dachneigung zu messen.

Die geforderte Dachbegrünung ist bei Errichtung einer Photovoltaikanlage dennoch auszuführen.

2. Stellplätze

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Bei einer Wohneinheit pro Hauseinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

3. Grundstücksgestaltung / Freiflächen

Mindestens ein Drittel der straßenseitigen Grundstücksbreite ist zu begrünen und von Nebenanlagen freizuhalten.

Zur Befestigung von nicht begrünenden Flächen (Terrassen und Wege) sind Beläge zu verwenden, die wasserdurchlässig sind.

4. Einfriedigungen

Einfriedigungen aus Baustoffen dürfen maximal 1,2 m hoch sein. Vom Fahrbahnrand müssen sie einen Abstand von mindestens 50 cm haben.

5. Geländeänderungen

Geländeänderungen sind nur wie folgt zulässig:

Abgrabungen sind nur im Zusammenhang mit Gebäuden zulässig, talseitige Abgrabungen zur sichtbaren Freistellung sind nur für Kellerzugänge auf max. 1,5 m der Hausbreite begrenzt.

Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

Vor einem Eingriff in das Gelände ist ein geostatischer Nachweis erforderlich.

III. HINWEISE

1. Im Falle von Bodenfunden ist das Regierungspräsidium (Denkmalpflege), Referat 25 - Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege zu benachrichtigen. Dies gilt auch, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von Baumaßnahmen betroffen sein sollten.
2. Die geotechnische Untersuchung wird Bestandteil des Bebauungsplanes (siehe Anlage 6).