

Bebauungsplan „Unterhalb der Stadthalle“

Textfestsetzungen:

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB):

Als Art der baulichen Nutzung ist für den Bereich mit den Ordnungsziffern 1 und 1a „**Wohngebiet**“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt; für den Bereich der Ordnungsziffer 2 ist „**Mischgebiet**“ (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Zulässigkeiten, Ausnahmen (§ 1 (4-9) BauNVO):

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind die in § 4 (3) BauNVO in Ziffer 4 (**Gartenbaubetriebe**) und Ziffer 5 (**Tankstellen**) als Ausnahme genannten Einrichtungen und Anlagen nicht zulässig. (§ 1 (6) Ziff. 1 BauNVO)

Im „Mischgebiet“ sind die gemäß § 6 (2) BauNVO in Ziffer 6 (**Gartenbaubetriebe**), Ziffer 5 (**Tankstellen**), Ziffer 4 (**sonstige Gewerbebetriebe**) und Ziffer 8 (**Vergnügensstätten**) genannten allgemein zulässigen Einrichtungen und Anlagen nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB):

Im Ordnungsbereich 1 und 1a ist die **zweigeschossige** Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt. Die **Traufhöhe** von 4,50 m - gemessen ab Oberkante des höchsten angrenzenden natürlichen Gelände - darf nicht überschritten werden. Die maximale **Firsthöhe** darf nicht höher als 10,00 m über dem Erdgeschossfußboden liegen.

Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse ist generell zulässig, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländebeziehungen bedingt im Mittel mehr als 1,40 m über Geländeoberfläche hinausragendes Kellergeschoß handelt (§ 2 (4) Satz 1 LBauO).

Im Ordnungsbereich 2 ist die **dreigeschossige** Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt. Aus gestalterischen Gründen darf das dritte Vollgeschoß nur als Dachgeschoß errichtet werden (§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (1) LBauO).

3. Bauweise (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO):

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die **offene Bauweise** gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Im Ordnungsbereich 1 sind nur **Einzel- und Doppelhäuser** zulässig.

Im Ordnungsbereich 1a sind nur **Doppelhäuser und Hausgruppen** zulässig.

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB):

Die längsten Teile der Traufe (**Hauptfirstrichtung**) sind in der durch das (←→) Symbol festgesetzten Richtung zu erstellen. Dies gilt nicht für Garagen und Nebengebäude.

Bei der Festsetzung der wahlweisen Hauptfirstrichtung ist zwischen den vorgegebenen Firstrichtungen auszuwählen.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB):

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten.

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Baunutzungsverordnung sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Allgemein erlaubt ist allerdings ein Gartenhäuschen oder statt dessen eine Gartenlaube bis zu 30 cbm umbauten Raum pro Grundstück auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten; diese Gebäude sind in Holzbauweise mit geneigtem Dach von mindestens 20° und bezüglich der Dacheindeckung farblich entsprechend Ziffer 9 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu errichten. Untergeordnete Nebenanlagen, wie z. B. Pergolen, Treppen, Stützmauern und sonstige Einfriedungen sind ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Ziff. 24 BauGB):

Räume für dauernden Aufenthalt entlang der B 421 sind mit **Fenstern der Schallschutzklasse 3** zu versehen, wenn sie weniger als 40 m Abstand zur Fahrbahnachse der klassifizierten Straße aufweisen.

7. Höhenlage der Baukörper (§ 9 (2) BauGB):

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EGF) darf bei bergseitiger Erschließung sowie bei Gelände- und Verkehrsflächengleichheit nicht mehr als 0,50 m über höchste Gehweg- bzw. Straßenoberkante hinausragen. Bei talseitiger Erschließung darf der Erdgeschoßfußboden nicht mehr als 0,50 m über höchstem, bergseitig angrenzendem, natürlichen Gelände liegen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

8. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) Ziff. 1 LBauO):

Im Wohngebiet sind bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude blanke Metall- und Kunststoffteile, großflächige Elemente sowie grell - bunte Farben unzulässig. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie glatter Putz, Natursteinmauerwerk etc. zu verwenden.

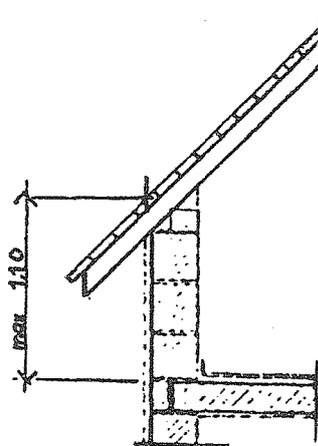
9. Dachgestaltung (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) Ziff. 1 LBauO):

Dachform:

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur das geneigte Dach in Form des Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdachs zulässig. Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und Garagen sind ebenfalls mit einem geneigtem Dach zu versehen.

Dachneigung:

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Dachneigung von 28° bis 48° zulässig. Drempe (Kniestock) von max. 1,10 m (Definition: Maß zwischen Oberkante Rohfußboden des obersten Geschosses und Außenkante Dachhaut im Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand) sind erlaubt.



Dachaufbauten sind als Einzelgauben zulässig, wobei ein Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten ist. Dacheinbauten (negative Dachgauben) sind im Bebauungsplangebiet unzulässig.

Dacheindeckung:

Im gesamten Geltungsbereich darf die Dacheindeckung landschaftsbedingt nur dunkelfarbig ausgeführt werden (z. B. RAL-Töne, 7000 bis 7031, 8001 bis 8028). Sie ist in Form, Größe und Farbe an die im Ortsbild vorhandene Eindeckung (Schiefer und Pfannen) anzupassen.

10. Einfriedungen (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) Ziff. 3 LBauO):

Einfriedungen der Grundstücke sind in Hecken oder naturbelassenen Holzzäunen zulässig und dürfen im Vorgartenbereich eine Höhe von 0,75 m über jeweils angrenzender Verkehrsfläche nicht überschreiten.

Landschaftsplanerische Festsetzungen:

11. Gestaltung privater Grünflächen (§ 9 (1) Ziff. 15 BauGB):

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Ziff. 20 BauGB)

Die Wege innerhalb der mit T T T T T umgrenzten Flächen sind sandgebunden, erdgebunden oder als Wiesenweg anzulegen.

Für die **Ordnungsbereiche Ia und Ib** ist eine extensive Mähwiese mit Baumgruppen und Gebüsch festgesetzt.

Im **Ordnungsbereich II** ist Böschunggehölz als physische und optische Barriere festgesetzt. Je 100 m² Fläche ist eine Pflanzdichte von 1 bis 2 Bäumen und 20 bis 25 Sträuchern aus der Artenliste 1 im Anhang der Begründung anzustreben.

Im **Ordnungsbereich IIIa und IIIb** soll der Helzenbach inkl. Uferbereich in einen naturnahen Zustand umgewandelt werden.

Im **Ordnungsbereich IV (Teiche)** sind die Teichränder zu renaturieren.

Im **Ordnungsbereich Va** ist der Nadelforst durch einen naturnahen standortgerechten Waldmantel zu ersetzen. Je 100 m² sind 15 Sträucher und 3 Bäume aus der Artenliste 4 im Anhang der Begründung zu pflanzen. Die Bäume sind vorzugsweise zur Waldseite zu pflanzen.

Im **Ordnungsbereich Vb** ist der Nadelwald durch einen Waldsaum zu ersetzen.

Die **Ordnungsbereiche VIa und VIb** sind langfristig in einen naturnahen Laubwald umzuwandeln.

13. Pflanzungen zur Straßenbegrünung (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB):

An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume einer Art je Gestaltungsraum aus der Artenliste 5 im Anhang der Begründung zu setzen.

14. Pflanzungen auf privaten Flächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB):

Zur weiteren inneren Durchgrünung sind auf den privaten Flächen je Grundstück ein heimischer und standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum in Form einer Hochstammes zu pflanzen.

15. Landschaftliche Einbindung (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB):

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Umgrenzungen sind zur Bepflanzung des Lärmschutzwalls je 100 m²

- 5 Bäume und 40 Sträucher

aus der Artenliste 6 im Anhang der Begründung zu pflanzen.

16. Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) Ziff. 25b BauGB):

Auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten und durch pflegerische Maßnahmen zu entwickeln.