

Bebauungsplan Nr. 274

"Theodor-Storm-Weg - Zweitbebauung"

§ 1 Ausschluss von Nutzungen gem. §§ 1 (5) und 1 (6) BauNVO i. V. m. § 4 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) sind auch nicht ausnahmsweise zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) sind auch nicht ausnahmsweise zulässig:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

§ 2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO

Im WA1 gilt eine maximale Firsthöhe von 10,50 m.

Innerhalb des WA2 gilt eine maximale Firsthöhe von 7,50 m.

Bezugshöhepunkt für die Bemessung der Gebäudehöhe ist die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe über NHN bezogen auf das jeweilige Baufenster.

§ 3 Zahl der Wohneinheiten

Die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten im WA1-Gebiet beträgt zwei je Gebäude. Im WA2-Gebiet ist je Wohngebäude maximal eine Wohneinheit zulässig.

§ 4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) 21 BauGB

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorger festgesetzt.

§ 5 Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 (4) BauNVO

Die zulässige Grundflächenzahl von 0,3 darf gem. § 19 (4) BauNVO um 50% überschritten werden. Eine darüber hinaus gehende Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 ist unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Die zusätzlich versiegelte Grundfläche resultiert aus einer Zufahrt, die zur Erschließung einer Wohnbebauung in zweiter Reihe erforderlich ist.
- Die Zufahrt zur Erschließung der zuvor genannten Wohnbebauung wird mit wasserdurchlässigen Materialien (Abflusswert 0,5 oder besser) befestigt.

§ 6 Dezentrale Regenentwässerung

Von den Grundstücksflächen ist ein maximaler Drossel-Abfluss von 2,5 l/s*ha sicherzustellen. Der Nachweis des erforderlichen Rückhaltevolumens hat entsprechend ATV 117 für ein 5-jährliches Regenereignis zu erfolgen.

§ 7 Ausnahme

Von der Zahl der Vollgeschosse kann abgewichen werden, wenn das Dachgeschoss aufgrund der Dachneigung oder aufgrund von Dachaufbauten ein rechnerisches Vollgeschoss darstellt und die Festsetzung zur Gesamtgebäudehöhe eingehalten wird. In diesem Falle sind zwei Vollgeschosse zulässig.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Dachform

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 274 „Theodor-Storm-Weg - Zweitbebauung“ wird als zulässige Dachform „Satteldach“ festgesetzt.

Dachneigung

Im Bereich WA1 wird die Dachneigungsbandbreite mit 47° bis 53° festgesetzt.
Im Bereich WA 2 wird die Dachneigungsbandbreite mit 27° bis 33° festgesetzt.