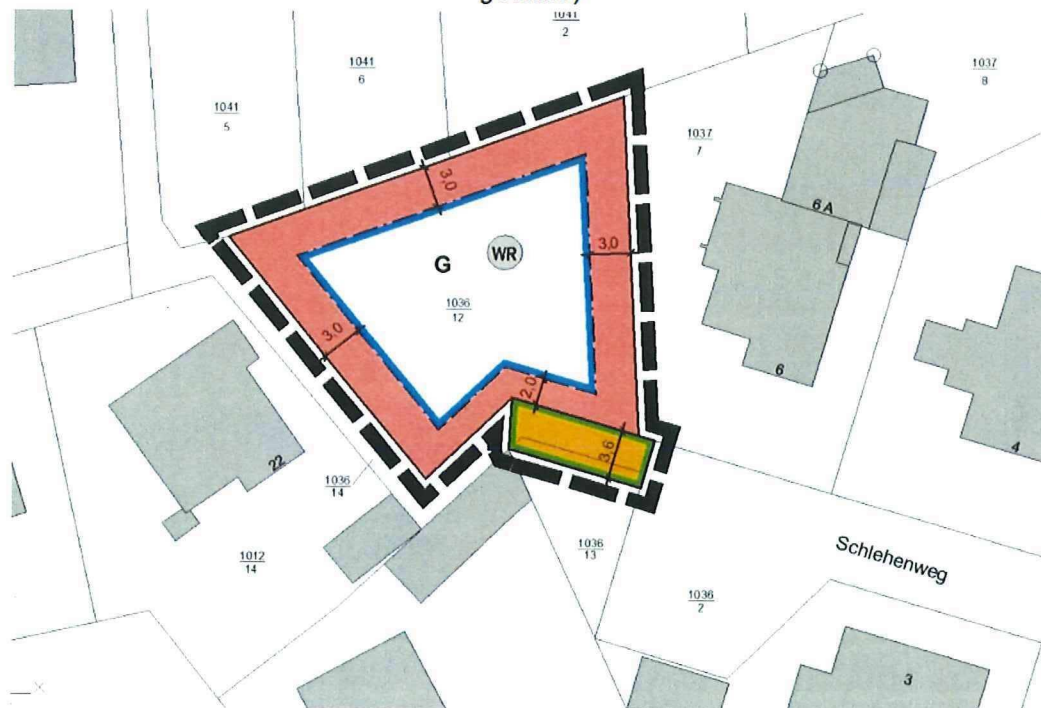




Bebauungsplan "In der Zeil", 2. Änderung in der Gemeinde Otterbach

Textliche Festsetzungen

(Hinweis: Die Textlichen Festsetzungen behalten weiter ihre Gültigkeit. *Die Änderungen sind kursiv dargestellt.*)



Juni 2018





Ausfertigungsvermerk:


Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textlichen Festsetzungen mit der Fassung, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates Höringen war, übereinstimmt.

Auftraggeber

Ortsgemeinde
Otterbach
Konrad-Adenauer-Straße 3
67731 Otterbach

Otterbach,

den 30. AUG. 2018.


Herr Herbert Matz
- Ortsbürgermeister -



Bearbeiter

igr AG
Luitpoldstraße 60 a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im Juni 2018



(Stempel, Unterschrift)

Beschluss:



Rechtsgrundlagen für die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Landesbauordnung (LBauO) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der ab 01.07.1987 gültigen Fassung.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- a) Ausnahmen sind allgemein zugelassen.
- b) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind eingeschossig bis maximal 30 m² Grundfläche zugelassen.

I.2 Überbaubare Grundstücksflächen

- a) Auf den Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen und den vorderen (straßenseitigen) Baugrenzen sind nur Einfriedungen, Müllboxen, die im Zusammenhang mit den Einfriedungen errichtet werden, Nebenanlagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge zugelassen, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.
- b) Auf den im Abs. 1.2 a) angeführten Grundstücksflächen können auch Garagen zugelassen werden, wenn vor den Garagentoren ein Stauraum von mindestens 5,50 m vorgesehen ist und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.
- c) Ausnahmen vom Stauraum nach Abs. 1.2 b) können bei sehr schwierigen Geländebedingungen (z. B. stark abfallendes Gelände) zugelassen werden, wenn als Ersatz unmittelbar daneben ein Stellenplatz nachgewiesen wird und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.
- d) Im Übrigen sind die Garagen, *Carports* und Nebenanlagen *auch außerhalb* der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

I.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis 18 BauNVO)

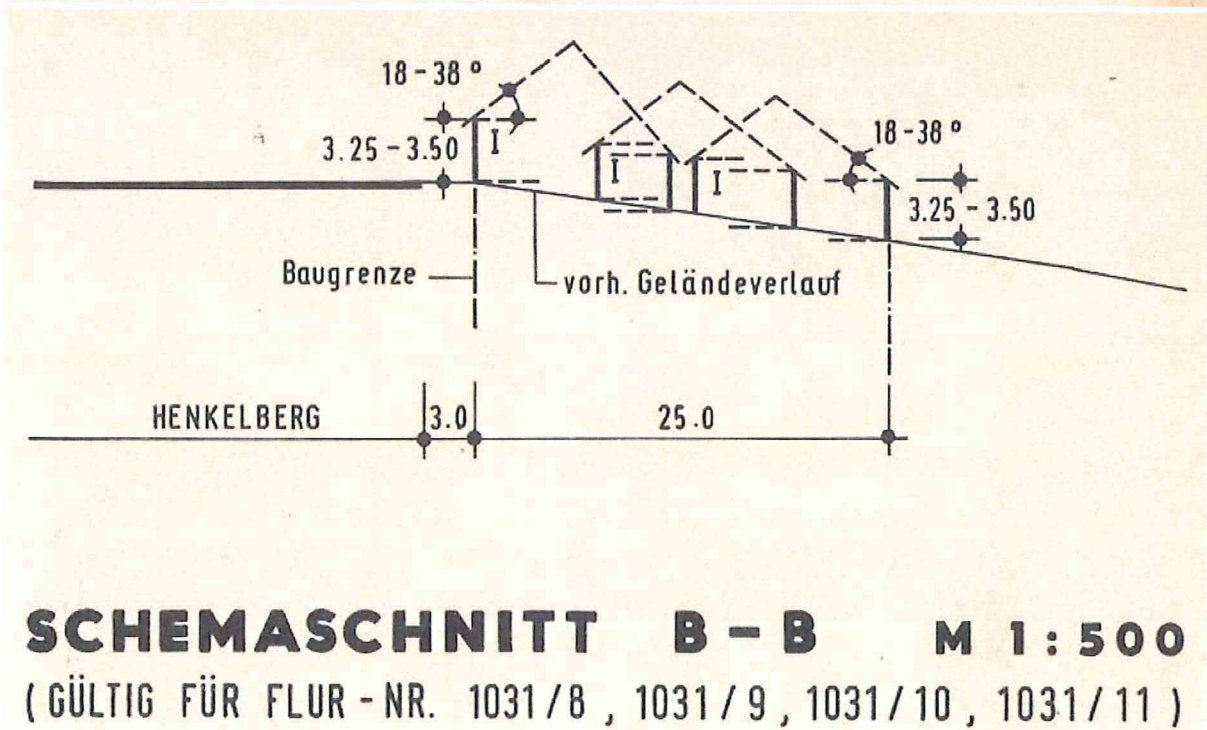
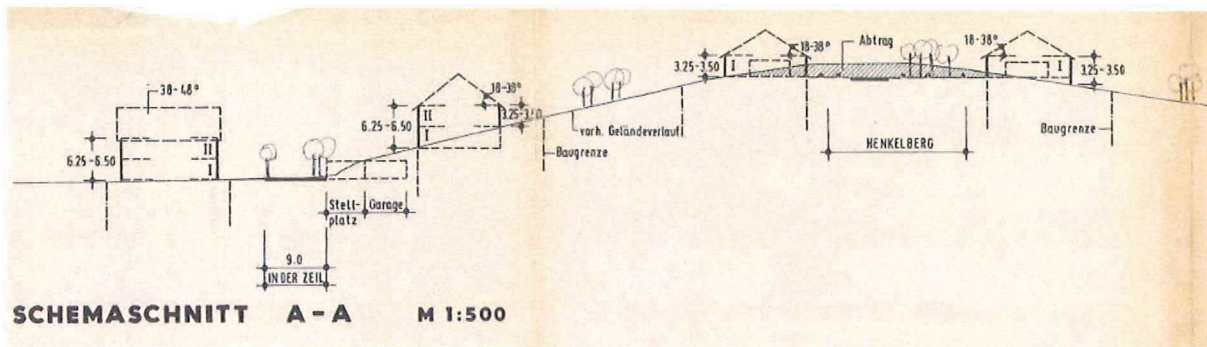
- a) Die im Bebauungsplan zwingend festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) gilt nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen.
- b) Ausnahmen von der im Bebauungsplan zwingend festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) kann für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen.

I.4 Wohneinheiten

- a) Im Bereich der 1-geschossigen Bebauung sind pro Grundstück maximal zwei Wohnungen zulässig.
- b) Bei den 2-geschossigen Gebäuden sind pro Grundstück drei Wohnungen statthaft, in Ausnahmefällen vier.

I.5 Gebäudehöhe

Die Traufhöhe beträgt bei eingeschossigen Gebäuden und einem Kniestock von 25 cm 3,25 m und von 50 cm 3,50 m. Bei zweigeschossigen Gebäuden und einem Kniestock beträgt die Traufhöhe von 25 cm 6,25 m und von 50 cm 6,50 m. Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Wand-Dachschnitt bzw. die Schema-schnitte A-A und B-B dieses Planes.



I.6 Aufschüttung und Abgrabungen

Im Zuge des Straßenbaues kommen die Böschungflächen auf die Wohnbaugrundstücke zum Liegen. An der Henkelbergstraße wird im Zuge der Erschließung eine Geländeregulierung dahingehend vorgenommen, dass die gesamte Kuppe ca. 2,0 m abgetragen wird. Im Bereich der Wohnbaugrundstücke wird die Abgrabungsfläche wieder mit Mutterboden angedeckt.



I.7 Grünordnerische Maßnahme

Vorhandene Grünanlagen und Pflanzungen an der Straße "In der Zeil" sowie die vorhandenen Böschungflächen im Bereich der Grundstücke Flur-Nr. 1053/6, 1053/7 und 1053/8 sind in Art und Umfang zu erhalten. Bei der Anlegung öffentlicher und privater Pflanzungen nach den Pflanzgeboten sind einheimische Bäume, wie Birke, Hainbuche, Ahorn sowie Bodendecker zu verwenden. Im Bereich der Anschlussbeschränkungen darf die Bepflanzung maximal 80 cm hoch sein. Im Zuge des Straßenausbaues werden gemäß Planung hochstämmige Bäume und Bodendecker angepflanzt. Die Kosten der öffentlichen Pflanzungen gehen in die Erschließungskosten ein. Die Unterhaltung obliegt den Anliegern.



II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

II.1 Dachformen

- a) Außer reinen Pultdächern und Schmetterlingsdächern (nur nach innen geneigten Dächern) sind alle Dachformen im Rahmen der im Plan eingetragenen Dachneigungen zugelassen. Ausnahmen von Dachneigungen siehe Ziffer 2.2 dieser Festsetzungen.
- b) Dachformen mit verschiedenen Dachneigungen (z. B. bei außermittigen First) sind zugelassen, wenn die Dachneigung der den Straßen zugewandten Dachflächen den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen und die den Straßen abgewandten Dachflächen eine Dachneigung von 18° bis 38° nicht überschreiten. *Im Gebiet WR 'G' sind Dachneigungen von 15° bis 45° zulässig (beidseitig).*

II.2 Dachneigung

- a) Ausnahmen von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen.
- b) Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen.

II.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnräumen in Dachgeschossen (z. B. Dachgauben) sind zugelassen. Die Gaubenlänge darf höchstens 2/3 der Trauflänge betragen.

II.3.1 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben) sind im MD1 auf maximal 2/3 der Gesamtlänge zulässig.

II.4 Kniestöcke

Kniestöcke dürfen bei einer Dachneigung von 18° bis 30° die Höhe von 25 cm gemessen von OK Rohdecke bis UK Fußpfette und von 31° bis 48° die Höhe von 50 cm nicht überschreiten.

II.5 Äußere Gestaltung

Hausgruppen sind als Einheiten in Dachform, Neigung und Dachdeckung zu gestalten.



II.6 Einfriedungen

Die Grundstücke können eingefriedet werden. Nur entlang den Verkehrsflächen dürfen feste Sockel bis zu einer Höhe von 40 cm errichtet werden. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,20 m ab OK Bürgersteig bzw. OK Gelände nicht überschreiten.

II.7 Stützmauern

Soweit Stützmauern entlang den Verkehrsflächen erforderlich sind, dürfen diese nur bis zu einer Höhe von 1,20 m ab OK Bürgersteig errichtet werden.

II.8 Treppenanlagen

Treppenanlagen, welche an der Straße "In der Zeil" über die Grünflächen führen, dürfen maximal 2,00 m breit sein. Für ein Baugrundstück ist nur eine Treppenanlage statthaft.

II.9 Straßenbau

Die Erschließungsstraßen werden ohne Bürgersteig ausgebaut, mit Ausnahme des Einmündungsbereiches an der Konrad-Adenauer-Straße. In dem Straßenraum sind öffentliche Park- und Pflanzflächen vorgesehen, was bedeutet, dass die Fahrbahn verschwenkt. Die Grundstückszufahrten sind aus den Detailskizzen ersichtlich. Für die Straßenentwässerung ist eine Mittelrinne vorgesehen, der Fahrbahnbelag in Verbundpflaster mit unterschiedlicher Farbgebung.