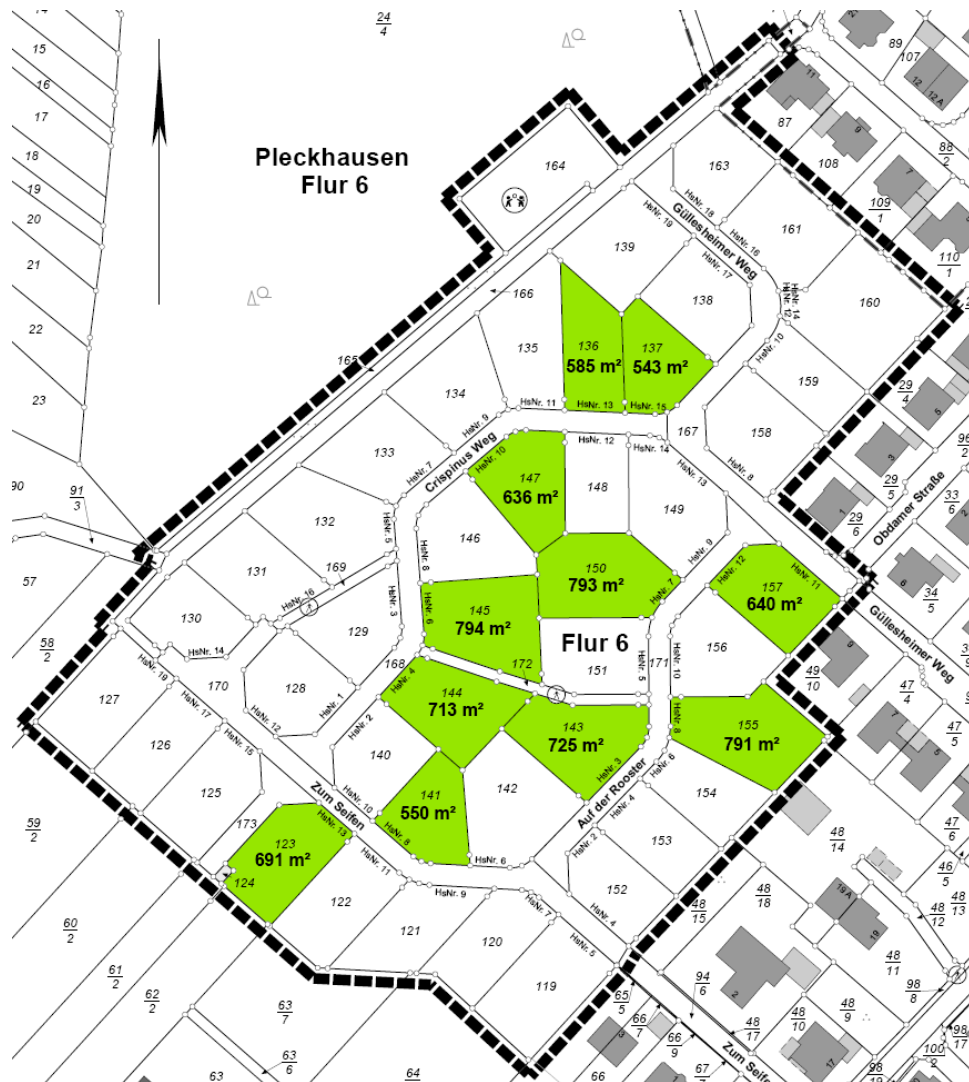


Auszug aus dem Bebauungsplan „Am Göllesheimer Pfad“ in Pleckhausen



Die vollständigen Bebauungsplanunterlagen sowie weitere Informationen erhalten Sie bei dem Fachbereich 2H (Bauabteilung) der Verbandsgemeinde Flammersfeld.

C. Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

a) Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Allgemeines Wohngebiet (WA)

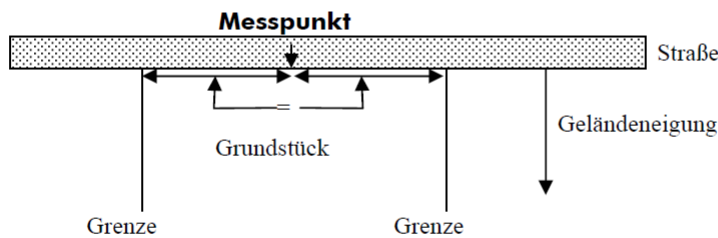
Die Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet (WA):

- Zulässig sind nur
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie
 - nicht störende Handwerksbetriebe.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,
 - Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Unzulässig sind
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

b) Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:

- im Allgemeinen Wohngebiet (WA):
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze $Z = 1$
Grundflächenzahl $GRZ = 0,4$
- Definition:
Geschosse über Geländeoberfläche sind Geschosse, die im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen.
Vollgeschosse sind Geschosse über der Geländeoberfläche, die über zwei Drittel, bei Geschossen im Dachraum über drei Viertel ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m haben.
- Gem. § 16 (6) BauNVO kann als Ausnahme ein Untergeschoss (Kellergeschoss) als zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden, wenn das oberste Vollgeschoss (Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses) maximal 50 cm über der erschließenden Verkehrsfläche, gemessen auf der Mitte der Grenzlinie zwischen dem Grundstück und der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, liegen.



- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf das senkrechte Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes und der Fertigfußbodenhöhe des obersten Vollgeschosses („Firsthöhe über Erdgeschoss“) 7,50 m nicht überschreiten. Ein als Ausnahme zulässiger Keller als zweites, darunter liegendes Vollgeschoss bleibt dabei unberücksichtigt.

c) Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die Bauweise als „abweichende Bauweise“ festgesetzt, in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser mit einer Länge von höchstens 20 m ohne Garage oder mit einer Länge von höchstens 25 m mit Garage errichtet werden dürfen.

**d) Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von **Baugrenzen** bestimmt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten.
 - **Abweichungen** von Baugrenzen in geringfügigem Maße können zugelassen werden, wenn durch bodenordnende Maßnahmen Grundstücksgrenzen verändert wurden, die eine Bebauung in der städtebaulich beabsichtigten Art und Weise erschweren bzw. unmöglich machen würden.
 - **Überschreitungen** der Baugrenzen durch unwesentliche Gebäudeteile wie Treppenhäuser, Vordächer, Erker, Balkone, Veranden, Windfänge und Wintergärten können als Ausnahme zugelassen werden, wenn das Gebäudeteil eine Grundfläche von 6 qm nicht überschreitet und ein Mindestabstand von 3,00 m zu angrenzenden öffentlichen Flächen gewährleistet bleibt.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**e) Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Errichtung von überdachten Stellplätzen und Garagen nur zulässig
 - innerhalb der überbaubaren Flächen,
 - zwischen seitlicher Baugrenze und der Grundstücksgrenze,
 - sowie als Ausnahme mit Zustimmung der Ortsgemeinde zwischen den überbaubaren Flächen und der öffentlichen Verkehrsflächen (Straße).
- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Errichtung von sonstigen Stellplätzen nur zulässig
 - innerhalb der überbaubaren Flächen,
 - zwischen seitlicher Baugrenze und der Grundstücksgrenze,
 - sowie zwischen den überbaubaren Flächen und der öffentlichen Verkehrsflächen (Straße).

**f) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die Zahl der Wohneinheiten
 - 2 Wohneinheiten bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte und
 - 2 Wohneinheiten bei Einzelhäusernnicht überschreiten.

g) Versorgungsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Die zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können im gesamten Planbereich - auch außerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der öffentlichen Grünflächen - als Ausnahme zugelassen werden.

h) Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Öffentliche Grünflächen

siehe Hinweise

(2) Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind, abgesehen von max. einem Stellplatz je Wohneinheit, alle weiteren Stellplätze nur mit wasserdurchlässigen Befestigungen (z.B. Rasengitter, Schotterrasen) zulässig.

i) Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

(1) Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen:
 - Zur Pflanzung sind zulässig:
 - standortgerechte Laubbäume und –sträucher.
 - Auf Grundstücken, auf denen in der Planurkunde Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt sind, müssen die umgrenzten Flächen ebenfalls mit standortgerechte Laubbäume und –sträucher jedoch flächendeckende mit einem Pflanzabstand von max. 1,50 m bepflanzt werden. Diese Pflanzungen können in die 10 % Pflanzungen der Gesamtfläche eines Grundstücks eingerechnet werden.
- Zusätzlich ist je angefangener 200 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm oder Heister (Mindestgröße 2,00 m) zu pflanzen.

- Zur sonstigen Begrünung nicht bebauter oder befestigter Flächen sind zulässig:
 - Rasen- oder Wiesenflächen,
 - Nutzgärten,
 - standortgerechte Laubgehölze, Gräser, Kräuter und Stauden jeglicher Art,
 - Nadelgehölze mit einer artspezifischen Wuchshöhe bis 1,50 m.
- Nadelgehölze mit einer artspezifischen Wuchshöhe über 1,50 m dürfen bezüglich der Gesamtzahl der auf einem Grundstück gepflanzten raumwirksamen Gehölze (Höhe über 1,50 m) einen Anteil von 10 % nicht überschreiten.
- An den in der Planurkunde gekennzeichneten Stellen (Anpflanzen von Bäumen) sind heimische, standortgerechte Laubbäume I. oder II. Ordnung als Hochstamm zu pflanzen. Abweichungen vom festgesetzten Standort sind bis zu 3 m zulässig. Diese Bäume können in die Vorgabe, ein Baum je angefangener 200 qm Grundstücksfläche pflanzen zu müssen, eingerechnet werden.

3. Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen als örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ... sowie über die Höhe von Einfriedungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

a) Gebäudegestaltung

- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gelten folgende Festsetzungen:
 - Drempele sind mit einer max. Höhe von bis zu 1,00 m (über Fertigfußboden des Dachgeschosses) zulässig.
 - Auf Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 15 und 48 Grad zulässig. Dies gilt nicht für:
 - untergeordnete Gebäudeteile und Anbauten, die weniger als ein Viertel der Gesamtgebäudegrundfläche betragen,
 - Dachaufbauten für die Nutzung von Solarenergie.
 - Dachaufbauten, Dachraker, sowie quer zum Hauptfirst stehende „Dritte Giebel“ sind bis zu ½ der zugehörigen Gebäudelänge zulässig.

b) Einfriedungen

- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind jegliche Einfriedungen (Zäunen, Mauern, Hecken u.a.) entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 2 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

c) Stellplätze (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Wohneinheit zwei Stellplätze (je 2,50 x 5,00 m) auf den privaten Grundstücksflächen zu errichten. Die räumliche Placierung kann mit den unter Punkt e) genannten Einschränkungen auf dem Grundstück frei gewählt werden und ist nicht in der Planurkunde festgesetzt.