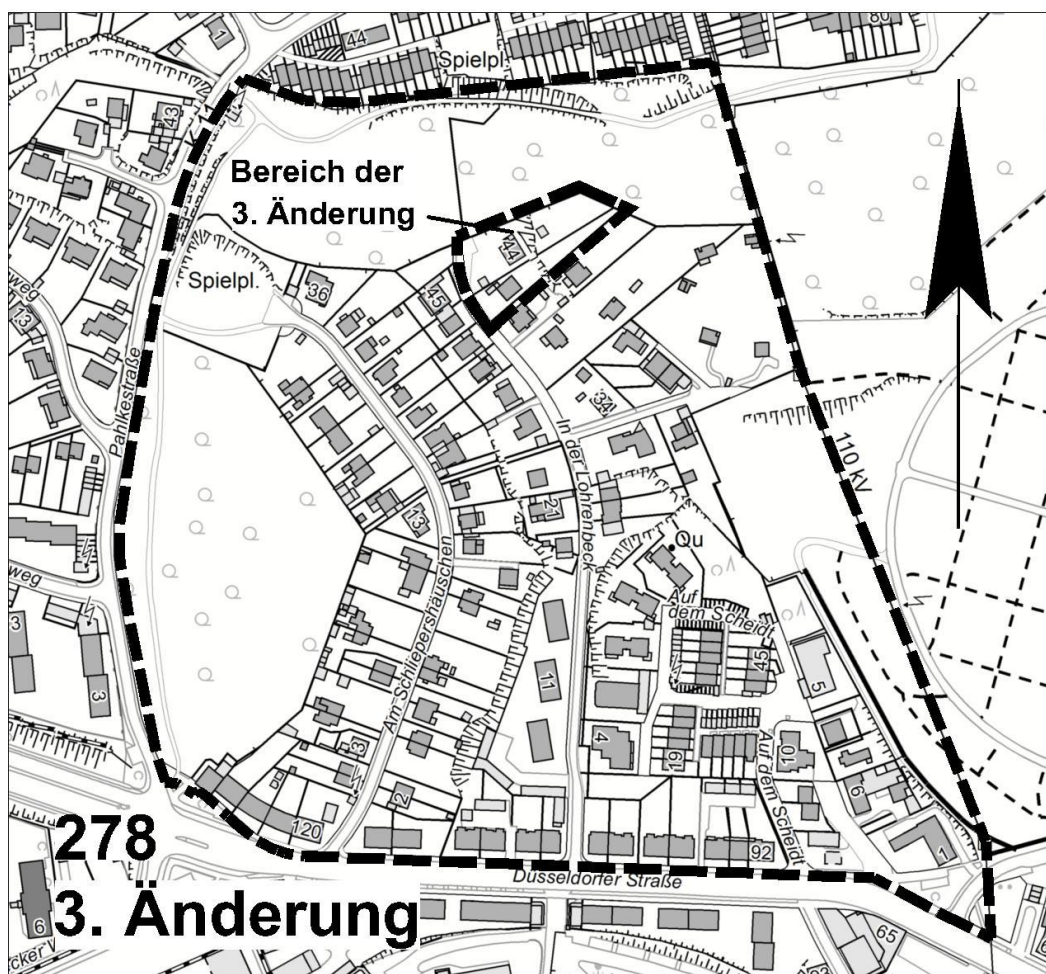


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan 278 – In der Lohrenbeck – 3. Änderung



Stand 02.2024

Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen für alle Allgemeinen Wohngebiete (WA)

1. Gebäudehöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen gem. § 18 BauNVO sind in der Planzeichnung in Meter über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Firstkante der baulichen Anlage. Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen kann für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile ausnahmsweise um bis zu 1,0 m zugelassen werden.

2. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Innerhalb der schraffierten Fläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO).

Garagen, Carports sowie Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen, Carports oder Stellplätze allgemein zulässig. Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie im Zufahrtsbereich der geplanten Garage angeordnet werden. In den Baugebieten ist vor Garagen und Carports ein Abstand von mindestens 5,0 m zur andienenden Verkehrsfläche einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO).

3. Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

3.1 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden sowie Garagen und Carports bis 20 Grad Neigung sind flächig mindestens extensiv zu begrünen, Schichtaufbau mindestens 12 cm, Substratschicht mindestens 8 cm. Solaranlagen und Solarkollektoren sind zulässig, wenn sie einseitig schräg aufgeständert über der Begrünung angebracht werden, auf bis zu 20 % der Dachflächen sind technische Aufbauten zulässig.

3.2 Vorgärten

Als Vorgärten gelten die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie, von der die Zuwegung zum Hauseingang erfolgt und der vorderen Baugrenze bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Vorgärten sind dauerhaft unversiegelt anzulegen und mit Pflanzen zu begrünen. Schüttungen aus Kieselsteinen oder Schotter sind nicht zulässig. Befestigte Flächen sind ausschließlich für notwendige Zuwegungen, Zufahrten sowie Abfallsammelanlagen und Stellplätze für Fahrräder und PKWs zulässig. Der befestigte Flächenanteil darf 50 % nicht übersteigen.

Festsetzung für das WA3

1. Überbaubare Grundstücksfläche

Terrassen und Balkone sowie Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenze um bis zu 3,0 m überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO). Diese Festsetzung gilt nicht für die nördliche, zum Wald ausgerichtete Baugrenze.

B. Hinweise

1. Boden

In Teilbereichen des Änderungsbereichs (Straße/Wendehammer) muss bei Bodeneingriffen mit belasteten künstlichen Anschüttungen gerechnet werden, die möglicherweise nicht vor Ort wiederverwertet werden können, sondern einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen sind. Damit die Maßnahmen, die auf Grundlage der bodenschutzgesetzlichen Regelwerke im Zuge zukünftiger Baumaßnahmen - insbesondere bei Bodeneingriffen in den belasteten Bereichen und bei den notwendigen abschließenden Geländearbeiten - beachtet und auch berücksichtigt werden, ist in nachfolgenden Verfahren die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) zu beteiligen.