

Bebauungsplan „Pfadsgewann/Unterm Mönchsberg“

A.II. Schriftliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung:

- 1.1 Reines Wohngebiet (WR) – Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) – Ausnahmen nach § 4 (3) Ziffer 1, 3 und 5 sind nicht zulässig.

2. Stellplätze und Garagen:

- 2.1 Anzahl – je Wohnung eine Garage oder ein Stellplatz auf dem Baugrundstück.
- 2.2 Stellung – Garagen und Stellplätze dürfen die rückwärtige Baugrenze (von der Zufahrtsstraße aus) nicht überschreiten, im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Unterbringung von Garagen oder überdachten Stellplätzen auf den Flächen für Nebengebäude und-anlagen (NGA) zulässig.

Senkrecht zur Straße errichtete Garagen oder überdachte Stellplätze müssen einen Mindestabstand von 5,50 m, parallel zur Straße errichtete Garagen oder überdachte Stellplätze müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zur Straßenbegrenzungslinie haben.

Auf Eckgrundstücken ist die Errichtung von Garagen nur in Verbindung mit dem Hauptbaukörper zulässig.

- 2.3 Traufhöhe – bei freistehenden Garagen und überdachten Stellplätzen max. 2,50 m, bei Garagen und überdachten Stellplätzen, die auf Flächen für Nebengebäude und- anlagen errichtet werden, gelten die Festsetzungen des Abs. 3.
- 2.4 Dachform – bei freistehenden Garagen oder überdachten Stellplätzen Flachdach oder Pultdach mit max. 10 Grad Dachneigung.
Bei Anbau an den Hauptbaukörper muss das Garagendach in Neigung, Richtung und Material dem des Hauptbaukörpers entsprechen.
Bei Garagen und überdachten Stellplätzen, die auf die Flächen für Nebengebäude und- anlagen errichtet werden, gelten die Festsetzungen des Absatzes 3.

3. Nebengebäude- und anlagen:

- 3.1 Zulässigkeit – im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Nebengebäude und- anlagen nur innerhalb der Baugrenzen und auf den besonders gekennzeichneten Flächen (NGA) zulässig.
Im reinen Wohngebiet (WR) sind Nebengebäude und- anlagen unzulässig.
- 3.2 Traufhöhe – max. 3,0 m von gewachsenem Boden.
- 3.3 Dachform – Flachdach oder Pultdach mit einer Dachneigung von max. 20 Grad, Traufe längsseitig, dunkler Farbton.
- 3.4 Nachbargebäude sind einander anzugleichen.

4. Werbeanlagen und Automaten – im reinen Wohngebiet nicht zulässig.

5. Gestaltung baulicher Anlagen:

- 5.1 Sockelhöhe (Fußbodenoberkante EG) – max. 0,60 m über Straßen bzw. Gehwegoberkante
- 5.2 Kniestock – bei eingeschossiger Bebauung max. 0,50 m, bei zweigeschossiger Bebauung max. 0,30m.
- 5.3 Dachform – Satteldach oder Pultdach, dunkler Farbton.
- 5.4 Dachneigung – Satteldach max. 30 Grad, Pultdach max. 15 Grad.
- 5.5 Firstrichtung – parallel zur Zufahrtsstraße, im Zweifelsfall parallel zur Braugrenze.

6. Gestaltung von Außenanlagen:

- 6.1 Einfriedigungen – an öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig, an Wohnwegen sind diese mit Hecken abzupflanzen.

An den Wohnwegen A und E sind Einfriedigungen der westlich gelegenen Grundstücke, an den Wohnwegen B, C und D sind Einfriedigungen der südlich gelegenen Grundstücke im Vorgartenbereich (Straßenbegrenzungslinie/ Baukörper) nicht zulässig.

Pfeiler, sofern sie nicht zur Befestigung von Eingangs- oder Zufahrtstoren oder zur Unterbringung von Abfallbehältern dienen, sowie Mauern sind unzulässig.

- 6.2 Saumsteine – die Baugrundstücke sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin mit 0,10 m hohen Saumsteinen abzugrenzen.
- 6.3 Abfallbehälter – sind innerhalb baulicher Anlagen oder auf besonders abgepflanzten Plätzen unzulässig.
- 6.4 Freileitungen – sind unzulässig, ausgenommen hiervon sind Grundstücke, die an der Schulstraße oder östlich davon liegen, sowie Grundstücke, die nördlich der Feldwegparzellen Lgb.Nr. 6330 und 6404 liegen.
- 6.5 Zufahrten – bei Stellplätzen, sowie bei Garagen im reinen Wohngebiet bis auf eine Vorfläche von max. 6,50 m ist nur die Befestigung von Fahrspuren zulässig.
- 6.6 Unbebaute Grundstücksflächen – die natürlichen Geländeverhältnisse sind zu erhalten. Im Bereich der ehemaligen Sandgrube (südliche Grundstücke des Wohnweges D und Planstraße I) ist das Gelände unter Angleichung der Nachbargrundstücke auf die Höhe der Planstraße I anzugleichen.