

# **Bebauungsplan „Verlängerte Häuserstraße“**

## Schriftliche Festsetzungen

### 1. Dächer

#### 1.1 Dachform

1-2 geschossige Wohngebäude: Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalm  
Grenzgaragen: nach LBO § 7

#### 1.2 Dachneigung

1- geschossige Wohngebäude: 30°- 45°  
2- geschossige Wohngebäude: 20°- 33°

Bei Walmdächern muss die Firstlänge mind. 1/2 der Gebäudelänge betragen. Die Neigung der abgewalmten Seiten kann von der vorgeschriebenen Dachneigung abweichen.

Bei abgewinkelten Gebäuden muss die Firstrichtung des längeren Gebäudeteils der im Plan angegebenen Richtung entsprechen.

#### 1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind nur bei eingeschossigen Wohngebäuden zulässig. Die Breite der Gaupen darf zusammen nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge betragen.

### 2. Sockel

2.1 Die Sockelhöhe darf bei 1- und 2- geschossigen Gebäuden 0,60 m jeweils gemessen zwischen OK Fußweg und OK Keller-Rohdecke, nicht überschreiten.

### 3. Garagen

- 3.1 Garagen dürfen auch außerhalb der festgelegten Baugrenzen erstellt werden.
- 3.2 Garagen sind mindestens 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.
- 3.3 Nebengebäude sind nur bis zu einer Größe von 25 qm und nur in baulicher Verbindung mit den Garagen zulässig.

### 4. Stellplätze

Die Zahl der auf den Grundstücken nachzuweisenden Stellplätzen richtet sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung.

### 5. Einfriedungen

5.1 Bei den einzelnen Hausgrundstücken darf die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen das Maß von 1,50 m, maximal bis zur vorderen Baugrenze, die Höhe der Einfriedungen an Erschließungsstraßen das Maß von 0,80 m nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf, gemessen ab OK Fußweg, nicht mehr als 0,30 m betragen.

- 5.2 Bei den Einfriedungen der Hausgrundstücke ist an den Straßenseiten die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung) sowie von Mauerwerk oder Beton (außer für den Sockel) nicht zulässig.
- 5.3 Die Stellplätze bei den Hausgrundstücken dürfen straßenseitig nicht eingefriedet werden.

## 6. Abgrabungen, Aufschüttungen

- 6.1 Liegen die Erschließungsstraßen höher als die angrenzenden Grundstücke, so sind die Vorgartenflächen zwischen Straße und Gebäudevorderkante bis auf Straßenhöhe aufzufüllen.

## 7. Grünordnung

- 7.1 Die durch Pflanzgebote auf den Privatgrundstücken verlangten Anpflanzungen sind im Zuge der Herstellung der Freianlagen (nicht überbaubaren Grundstücksflächen) anzulegen und bis zur Schlussabnahme (LBO § 66) fertigzustellen.
- 7.2 Die Vorgärten sind als Ziergärten zu bepflanzen. Sofern Grundstückszu- und Ausfahrten, Zugänge und Stellplätze anzulegen sind, darf die Länge der befestigten Fläche nicht mehr als ca. die Hälfte der Grundstücksbreite betragen.
- 7.3 Es sind ausschließlich heimische Pflanzen zu verwenden, dies gilt nur für die ausgewiesenen Pflanzgebote.

## 8. Ausnahmen

- 8.1 Die bei den einzelnen Grundstücken durch vordere und hintere Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstückstiefe kann auf der Gartenseite um max. 1,50 m überschritten werden. Das gilt jedoch nur für untergeordnete Bauteile, wie Erker, Balkone u.ä.
- 8.2 Elektrizitätsanlagen, wie Kabelverteilerschränke und Straßenbeleuchtungsschaltstellen dürfen auch an hierfür im Bebauungsplan nicht besonders gekennzeichneten Stellen errichtet werden.

HINWEIS: Bei den im Plan dargestellten Baukörpern handelt es sich um eine unverbindliche Darstellung.