

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr.12.29 „ Berger Heide“, Änderung Nr. 1.18

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA2) sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffern 4 und 5 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Garagen, Carports und nicht überdachte Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür vorgesehenen, entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.

1.3 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sowie Werbeanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

1.4 Die überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht überbaut werden, wie Flächen gem. Text Ziff. 2.4 zu gestalten und zu unterhalten.

1.5 Die mit Leitungsrechten belasteten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB sind von jeglicher Überbauung zugunsten öffentlicher Versorgungsträger freizuhalten.

2.0 Gestaltung

2.1 Die zwischen den Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen liegenden Grundstücksflächen sind, soweit nicht anders festgesetzt, als Ziergärten (Pflichtvorgärten) anzulegen. Die Freilegung und Befestigung von Vorgartenflächen kann nur vor Verkaufs- und Ausstellungsräumen zugelassen werden. Grundstückszufahrten und -eingänge müssen so angelegt werden, dass eine einheitliche Gestaltung des Vorgartens nicht gestört wird.

2.2 Auf den Grundstücksflächen, die zur freien Verkehrsübersicht von einer Bebauung freigehalten werden müssen, sind Anpflanzungen und bauliche Anlagen zwischen 0,70 m und 2,50 m unzulässig.

2.3 Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen müssen sightdurchlässig sein und dürfen max. 1.00 m hoch sein.

2.4 Die Flächen der Baugrundstücke mit Bindungen für Bepflanzung (alle Flächen außerhalb der überbaubaren Flächen) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Diese Festsetzung gilt nicht für Wege und Zufahrten.

Die Bepflanzung hat spätestens ein Jahr nach der mängelfreien Abnahme zu erfolgen.

2.5 Die festgesetzten, zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft bei Erd- und Bauarbeiten durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu schützen. Für die zu erhaltenden Bäume, die abgängig sind, sind an gleicher Stelle entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

2.6 Garagen und Stellplätze für mehr als 2 Fahrzeuge müssen durch Bepflanzung mit standort- und landschaftsgerechten Sträuchern (z.B. heimischer Hartriegel, Haselnuss, Feldahorn, Hainbuche, Faulbaum, Wildrose, Weide usw.) eingegrünt werden.

2.7 Die Länge der Einzel- und Doppelhäuser darf 20,00 m nicht überschreiten.

2.8 Auf den Einzel- und Doppelhäusern sind je Dachfläche Dachgaupen nur in einer Gesamtlänge von max. 50% der Traufenlänge zulässig. Auf Garagen und Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.

3.0 Grünflächen

Die Einteilung der Grünflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

4.0 Verkehrsflächen

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.


5.0 Sonstige Vorschriften


Mit Rechtskraft dieses Änderungsplanes tritt im Geltungsbereich der Änderung der Bebauungsplan Nr. 12.29 „Berger Heide“ außer Kraft.


Hinweise


Bauvorhaben über 30 m müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr geprüft werden.

In den allgemeinen Wohngebieten WA1(b) und WA2(b) ist eine Lärmvorbelastung durch die L778 (Bismarckstr.) vorhanden.

WA1	I
	SD
GRZ 0.4	0

WA2	II
	SD
GRZ 0.4	0

WA1(b)	II
	SD
GRZ 0.4	0

WA2(b)	II
	SD
GRZ 0.4	0