

**Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung, Straßen, Umwelt,
Landwirtschaft und Landschaft**

**Bebauungsplan Nr. 106 „westlich Beim Dünkagel“
mit örtlichen Bauvorschriften
gem. § 13b BauGB**

**Vorlagen-Nr.:
BV/0443/2016-2021
04.04.2018**

Bebauungsplan Nr. 106

- Luftbild und räumlicher Geltungsbereich -

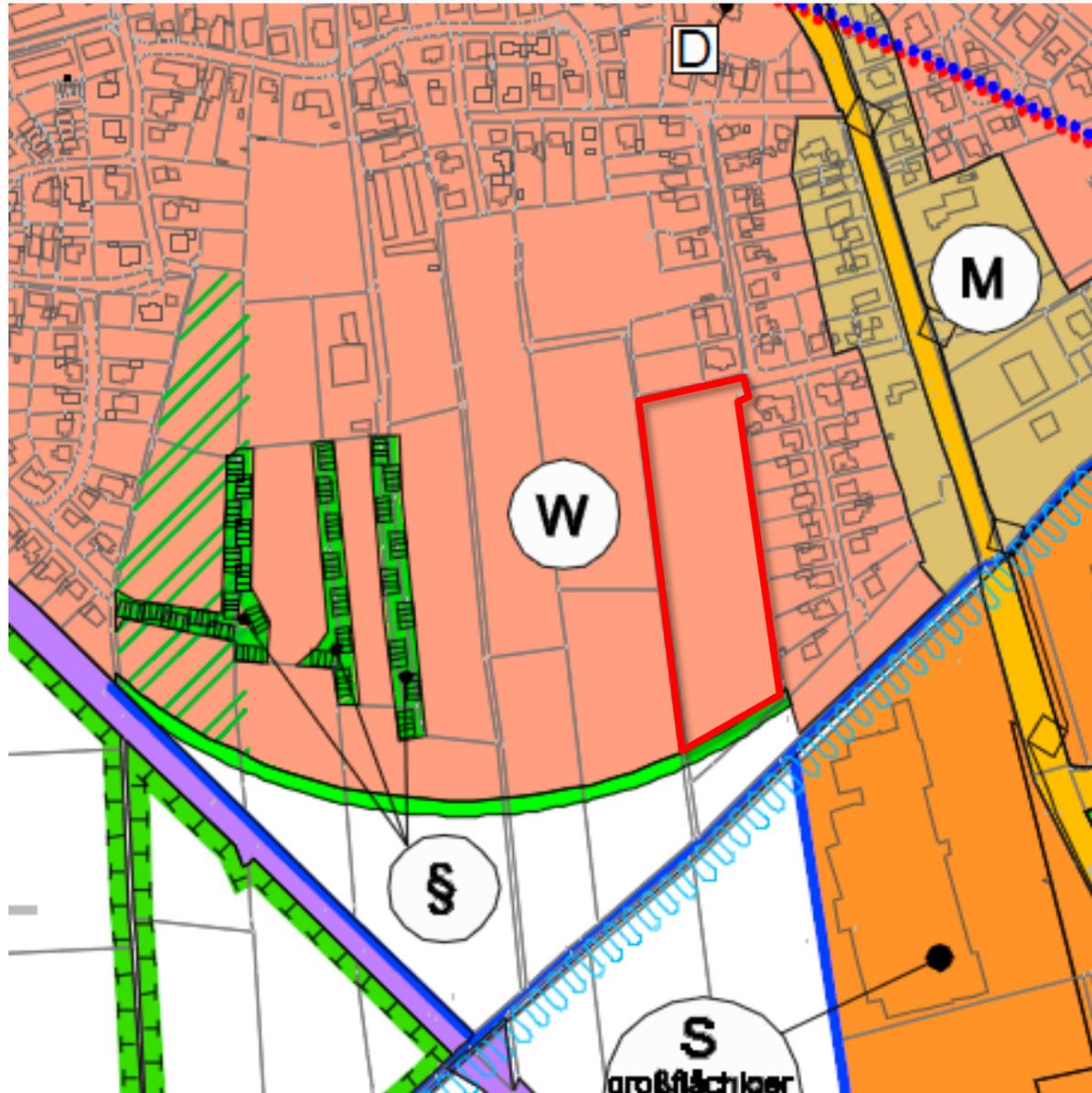
Anlass und Ziel der Planung

- Aktuelle Nachfrage nach attraktiven Wohnbauflächen
- Zweiter Abschnitt des städtebaulichen Konzeptes „südlich Friesenweg“
- Grundstücke für Ein- /Doppelhäuser



Bebauungsplan Nr. 106

- Flächennutzungsplan – Ausschnitt -

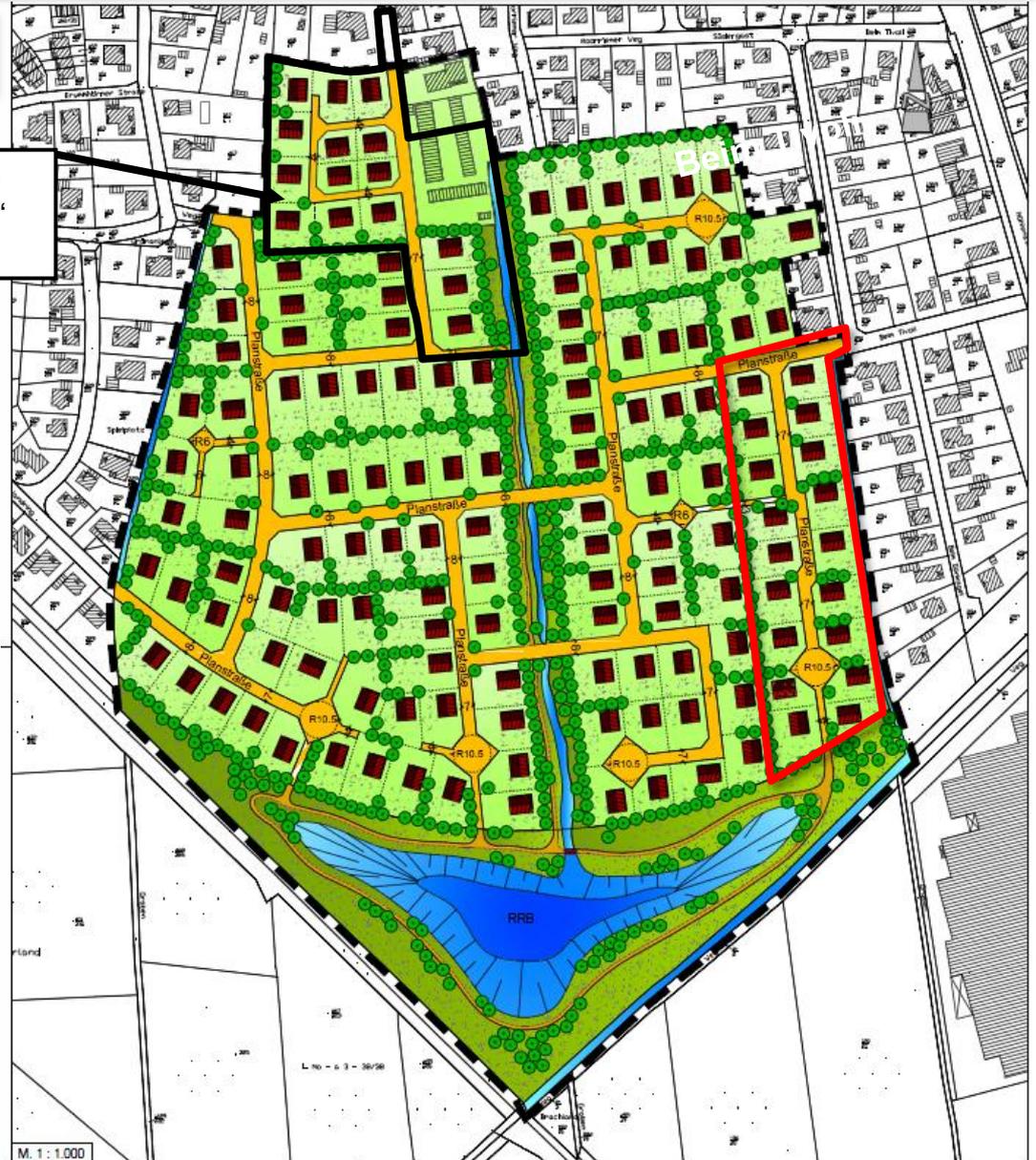


Bebauungsplan Nr. 106

- Städtebauliches Entwicklungskonzept „südlich Friesenweg“ -

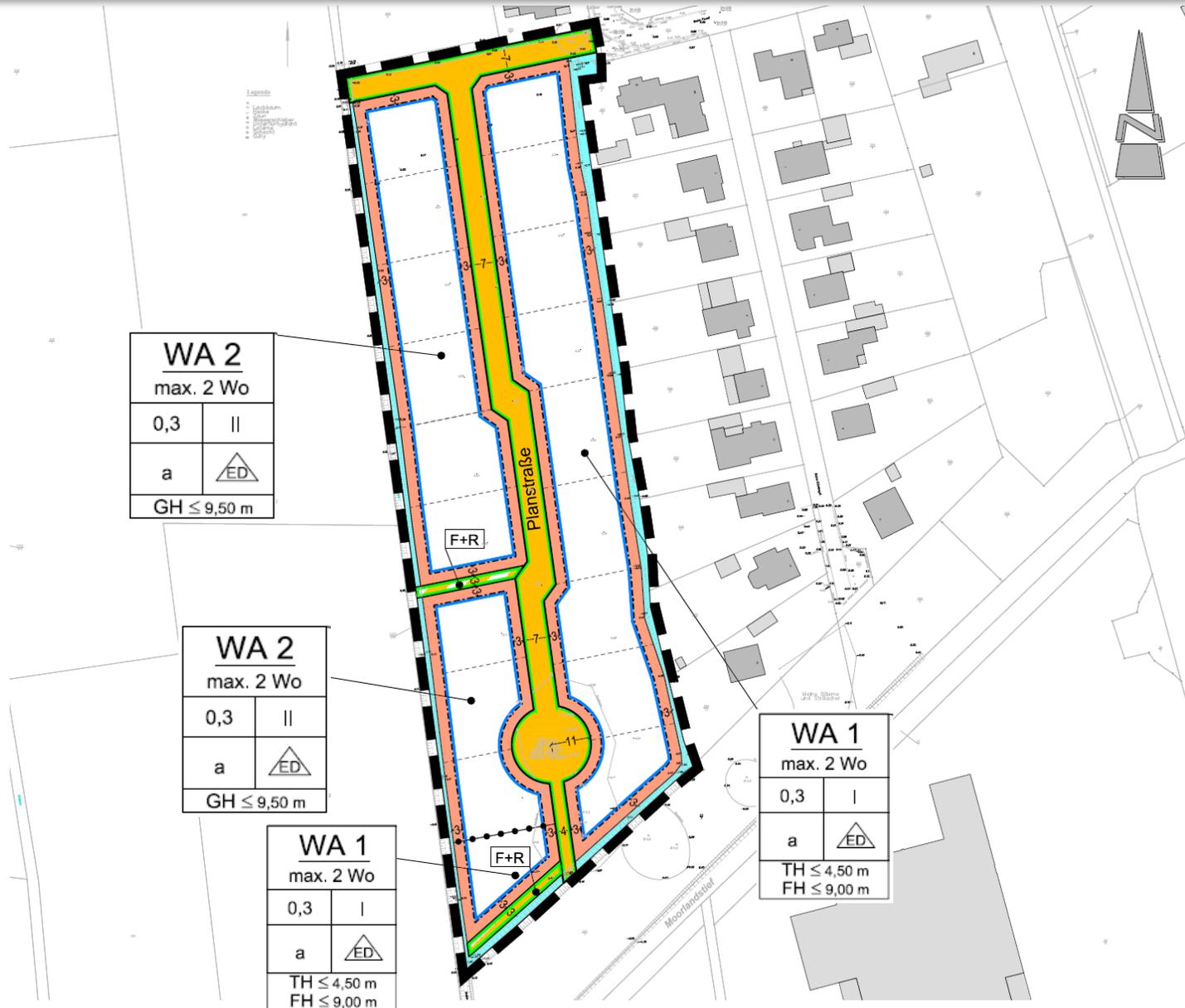
- 2013 entwickelt

Bebauungsplan Nr. 99
„Südlicher Friesenweg“
2015



Bebauungsplan Nr. 106

- Vorentwurf -



Bebauungsplan Nr. 106

- Örtliche Bauvorschriften -

Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 „westlich Beim Dünkagel“.
2. Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als geneigte Dächer mit einer Neigung von $\geq 30^\circ$ zu errichten. Dies gilt nicht für:
 - Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalm, Wintergärten,
 - Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Erker, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und wenn sie untergeordnet sind. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind ausgenommen.
3. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) sind die Dacheindeckungen von geneigten Dachflächen aus Tonziegeln oder Betonpfannen in roten bis dunkelbraunen sowie anthrazit/dunkelgrauen Farben auszuführen. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig.
4. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und innerhalb der Bauflächen bis zu einer Tiefe von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind als tote Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m oder als lebende Hecke zulässig.
5. Ordnungswidrig handelt, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden (§ 80 Abs. 3 und 5 BauNVO).

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Bebauungsplan Nr. 106

- Textliche Festsetzungen -

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 (6) Nr. 1 BauNVO).
2. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Bezugspunkte Traufhöhe

Oberer Bezugspunkt:

Die Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes

Unterer Bezugspunkt:

Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbau festgesetzt.

Bezugspunkt Firsthöhe

Oberer Bezugspunkt:

Die Firsthöhe (FH) ist die obere Firstkante.

Unterer Bezugspunkt:

Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbau festgesetzt.

Bezugspunkt Gebäudehöhe

Oberer Bezugspunkt:

Die Gebäudehöhe (GH) ist die obere Gebäudekante.

Unterer Bezugspunkt:

Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbau festgesetzt.

Bebauungsplan Nr. 106

- Textliche Festsetzungen -

Bauweise

3. In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig, wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 18,00 m für eine Einzelhaus bestehend aus einem Gebäude und sofern als Einzelhaus zwei Gebäude aneinander gebaut werden ist je Gebäude eine Längenbegrenzung von 10,00 m. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.
4. Entlang des Wasserzuges sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
5. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA1 und WA2) sind je Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig, sofern als Einzelhaus zwei Gebäude aneinander gebaut werden ist je Gebäude nur eine Wohneinheit zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).