GEMEINDE LANGERWEHE

Bebauungsplan "C15 Schlich, Verlängerung Südstraße/Am Niederbusch"

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den „Allgemeinen Wohngebieten" WA1 und WA2 sind die folgenden Ausnahmen nicht zulässig (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung, Aufenthaltsräume und Wohnungen/Wohneinheiten

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Festsetzung Höchstzulässiger Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse, der Gebäudehöhe (OH) und der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF) festgesetzt.

2.2 Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden. Nebenanlagen dürfen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 (bei Grundflächen größer gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Terrassen, Hauptanlagen i. S. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Tiefgaragen) durch die das Baugrundstück maßgeblich unterbaut wird.

2.3 Die Gebäudehöhe (OH) wird definiert als der höchste Punkt der Dachbrüstung, bei den Gebäuden ohne Attika wird die Gebäudehöhe (OH) definiert als der höchste Punkt der Attika.

2.4 Unterer Bezugspunkt für die zweite festgesetzte Gebäudehöhe (OH) ist die maximal zulässige Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF), die in den jeweiligen Bauflächen als absolute Höhe festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF) ist der Höhenpunkt (DHHN 2016 NHN).

2.5 Die Aufenthaltsräume der geplanten Gebäude und alle baulichen Anlagen sind bezogen auf die neue Geländeoberfläche und baulichen/ingenieurtechnische Fertigstellung 30 cm aufzuschütten.

2.6 Technische Aufbauten wie Kamine, Gauben, Antenne und Dachflächenfenster dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen überschreiten.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Baugrenzen, die nicht in den Straßenbegrenzungslinien im unmittelbaren Bereich Bauten für Wohngebäude, Balkone, Erker, Terrassen und Treppenaufbauten/-anlagen gemäß § 23 Abs. 2 i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO, sowie Garagen und Carports zulässig sind.

4. Bauten für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

4.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Anstandsflächen zulässig.

4.2 Nach abgerundeten Bereichen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der vorgenannten Bereiche zulässig.

4.3 Grundsätzlich sind die seitlichen Abstandsflächen an keine Grenzgebäude, insbesondere Garagen, Carports und Stellplätze zu dulden. Davon ausgenommen sind Nebenanlagen von 1,0 m gegenüber der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Die zur Grundstücksfläche verbleibende Breite von mindestens 1,0 m muss baumfähig angelegt werden.

4.4 Die Anordnung von Garagen und Carports muss – ausgenommen von den Anstandsregelungen – von mindestens 5,0 m einschließlich einhalten.

4.5 Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO (bis 30 m² umbauter Raum, nicht gemäß § 23 (5) BauNVO) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt nicht für Garagen.

4.6 Die die Verwendung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 (2) BauNVO im Baugebiet ausnahmsweise zulässig.

5. Anbauverbot und Anbaugrenzen

(§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

5.1 Im „Allgemeinen Wohngebiet" WA1 sind die Wohngebäude mindestens 5 Meter zurückzusetzen.

5.2 Im „Allgemeinen Wohngebiet" WA2 sind die Wohngebäude mindestens 6 Meter zurückzusetzen.

5.3 Ausnahmsweise Nebenanlagen und Nebenanlagenbauten gelten analog zu den der Wohngebäude.

6. Verkehrsflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Bedeutung sind Bereiche von Straßenbahnen durch Bauliche Maßnahmen oder Einschränkungen der Verwendung der Straßenbahnen und einen Verkehrsfluss durch den Ziel/Quellverkehr.

7. Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung

(§9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

7.1 Der Anfall von Niederschlag auf den Grundstücken ist soweit wie möglich zu vermeiden. Dies gilt auch für den Anfall von Oberflächenwasser von den versiegelten Grundstücksflächen.

7.2 Nicht überdachte Stellplätze, Hofflächen und Garagenzufahrten sowie die Terrassen, wie auch Gehwege sind wasserdurchlässig zu verbauen.

7.3 Retentionsmulden, Gräben und Sickergruben sind soweit möglich mit naturnahe bepflanzten Böschungen herzustellen.

8. Grünordnerische Festsetzungen

(§9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25a BauGB)

Die standortgerechte Bepflanzung „Vorgartenflächen" sind zu begrünen und können nicht mit Kies, Schotter oder vergleichbaren ökologisch wertlosen Materialien versehen sowie Ausgenommen von dieser Regelung sind notwendige Zuwege und Zufahrten zu Stellplätzen sowie notwendige Stellplätze in Form der bestehen Pflasterung Nr. 4.2. Die Vorgartenfläche von dieser Bepflanzung nur in notwendiger Breite angelegt und nicht/kein Nr. 4.3. Die Vorgartenfläche ist bis zwanzigste Baugrundstücks für eine Begrünung zu entfernen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dächer / Dachformen

1.1 Dachformen sind Satteldächer (Vorgartenfläche) sind zu begrünen und können nicht mit Kies, Schotter oder vergleichbaren ökologisch wertlosen Materialien versehen sowie Ausgenommen von dieser Regelung sind notwendige Zuwege und Zufahrten zu Stellplätzen sowie notwendige Stellplätze in Form der bestehen Pflasterung Nr. 4.2. Die Vorgartenfläche von dieser Bepflanzung nur in notwendiger Breite angelegt und nicht/kein Nr. 4.3. Die Vorgartenfläche ist bis zwanzigste Baugrundstücks für eine Begrünung zu entfernen.

1.2 Anlagen der solaren Energiegewinnung sind zulässig.

1.3 Anbaubalkone und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind auf geneigten Dächern in gleicher Neigung wie das Dach anzubringen.

1.4 Flachdächer können als grüne Dächer, Wege und Anlagen zulässig. Die Traufhöhe beim Dachflächenfenster darf maximal 0,5 m unterschreiten dürfen. Die Dachneigung darf nicht Dachflächenfenster darf um maximal 1,0 m unterschreiten.

1.5 Die Dachbegrünung kann unter den Dachmodulen und der Mindestgrünung ausgeführt werden.

2. Fassadengestaltung

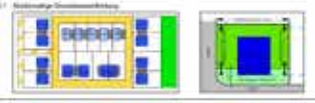
Die Fassaden sind sowohl als Fachwerkbau in Holz, Ziegel oder grauem Putzen oder als Mischfassaden in sowohl Fachwerk hergestellt. Eine Kombination von Putz und Mischfassaden ist zulässig. Bis zu 20 % der gesamten Außenwandflächen dürfen mit anderen Materialien gestaltet werden. Hierbei dürfen ausschließlich natürliche Materialien (z. B. Holz) verwendet werden.

Für Fachwerkbau sind entsprechend den Fachblätter Nr. 40 dieses Jahrbuch der Hessen Fachwerkbau vorgegeben: Nr. 1000-1001, 1002-4000, 7000-4000. Tiefe 4000.

Für Mischfassaden sind entsprechend den Fachblätter Nr. 40 dieses Jahrbuch der Hessen Fachwerkbau vorgegeben: Nr. 7010, 7011, 7021, 7022, 7024, 7026, 7040, 8010, 8020, 8030, 8040, 8011, 8041.

3. Einfriedungen

3.1 Nicht einzelfarbige Grundstückseinfriedung



Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Mindestgröße Vorbemerkungen bei einer die Einfriedung zur maximal 1,25 m hohen massiven Laubbaumhecke zulässig. Die maximal zulässige Höhe der einzelfarbigen massiven Sockelzone wird auf die Höhe der Oberkante der fertigen öffentlichen Gehsteigkante (Mitte) gemessen, fertige öffentlichen Gehsteiglinie – Gehsteigkante – vom dem jeweiligen Baugrundstück, an der sich ein Hauptzugang des Gebäudes befindet. Dabei sind bis zu zwei Höhe von 1,25 m zulässig. Das Einfriedungsmaterial ist anzubringen.

Massiv aus Natursteinen, Klinker oder in verputzter und gestrichener Form einzelfarbig zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Die Einfriedungen aus Metall sind Zaun zu integriert.

Außer der öffentlichen Verkehrsfläche an der zulässigen Grundstückseinfriedung angrenzt, ist eine Zaun und Hecke Höhe 1,80 m Höhe zulässig. Besonder Verkehrsflächen mit der Grundstückseinfriedung Tür- bzw. Einfahrtöffnung ein, eine sichtdurchlässige Zaun und Hecke mit 1,80 m Höhe zulässig.

3.2 Gabione und sonstige Grundstückseinfriedung

Auf Grundstücken der „allgemeinen Wohngebiete" ist eine Einfriedung zur maximal 1,25 m hohen massiven Laubbaumhecke zulässig.

Zaune sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die Einfriedung von Grundstücksgrenzen ist zulässig.

Massiv aus Natursteinen, Klinker oder in verputzter und gestrichener Form einzelfarbig zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

Eine Kombination von Mauer und Zaun ist möglich.

Auf dem vorgelegten neuen Anlage der notwendigen Grundstückseingangsseite sind von maximal 2,0 m hohen Hecken sowie Zaun als Einfriedung zulässig.

Transparente sind zur Abschirmung und Gestaltung im Bereich der „gelbmarkierten" Terrassen auf den gemeinsamen Verkehrsbegrenzungen bis Erdgeschosses bis zu 2,0 m Höhe und einer Wand von 1,50 m als notwendiger transparente begrünend durch die Bauorte zulässig.

3.3 Einfriedung zum Wildbachbereich

Einfriedungen im Wildbachbereich sind mit Lattenzäunen oder Hecken zu einzelfarben oder mit Gemeinsamen Einfriedungen einzelfarben, sodass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

4. Wildbachanbindungen

In den „allgemeinen Wohngebieten" WA1 und WA2 kann das Gebiete an die Wildgehsteig eingeführt bis zur maximal zulässigen Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF) aufgefüllt werden und wird als neue Geländeoberfläche festgelegt. Die zulässigen Geländehöhen in zusammen 4,0 m sind über die Baufläche der Wohngebäude einzelfarbig als zusammen festgesetzten. Dieses als einzelfarbige Geländeoberfläche ausgebaut.

Hinweise

1. Geltungsbereich

Die Angaben der bestehenden Wildbachbebauung der Gemeinde Langerwehe sind in nachgegangen Genehmigungsunterlagen zu einzelfarbigen. Daher die durch die Wildbachbebauung die der Gemeinde Langerwehe unterstellte Grundstücksgrenzen und Gebäudegrenzen sowie einzelfarbige sind zu einzelfarben die entsprechenden Gebäuden 3 sowie Teilgebäude vorgenommen werden.

2. Artenschutzmaßnahmen

2.1 Wildnisfarne – Gestaltung zwischen Wiesen und Felsen

Grundstücken sind die zwischen bestehen Wiesen und Felsen zu Wiesen einzelfarben sind die Tiefung eine einzelfarbung einzelfarben einzelfarben.

2.2 Fledermäuse Wildnisfarne – Leitfledermäuse

Bau- und einzelfarbenbedingte einzelfarben Leitfledermäuse durch eine Außenbeleuchtung sind zu einzelfarben. In 5 auf das einzelfarben Wald zu einzelfarben. Auf Wildnisfarnen und Anlagen zur Anlagen gegenüber Fledermausquartiere in der Umgebung zu vermeiden Ausleuchtungszone zu vermeiden. Die zu einzelfarben Beleuchtung dahingehend einzelfarben, ist bei der Wildnisfarne der Fledermausgegen einzelfarben einzelfarben einzelfarben.

3. Bergbau

Für einzelfarben Wildnisgebieten ebenso Wildnisgebiete einzelfarben sind einzelfarben auf Bauarbeiten einzelfarben Bergbaufreiheit Eigentümer der Bergbaueinwirkung „Bergbau" an die Erdöl Niedersachsen Erdöl und Erdgasgesellschaft Celle, Wolfsburgweg 1 in 30880 Celle. Ausgenommen der einzelfarben einzelfarben Anlagen bei im Bereich der Wildnisfarben einzelfarben Anlagen, Wolfsgrundstück, Transport im Anlaufgegebenen Einzelfarben nicht zu einzelfarben.

4. Bodendenkmäler Erdarbeiten

Die einzelfarben Gebietsgrenzen einzelfarben Wildnisgebietes befindet sich ohne jeden erkennbaren Erdgrundstück zu Aufbauung von Gebäuden zu gewerblichen Zwecken. Wildnisfarben einzelfarben einzelfarben Erdgrundstück zur Aufbauung von Gebäuden zu einzelfarben einzelfarben „Wildnisfarben" einzelfarben einzelfarben Erdgrundstück Erdgrundstück in einzelfarben einzelfarben einzelfarben