

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Beb. Plan "Beinig II - 2. Teil - 1. Änderung"

In Ergänzung der Planeinzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB i.d.F.d.Bek. vom 08.12.1986 geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 und Einigungsvertrag vom 23.09.1990 unter Hinweis auf WoBauERlG vom 17.05.1990 sowie BauNVO i.d.F.d.Bek. vom 23.01.1990 mit Änderung durch Einigungsvertrag vom 23.09.1990)

1 Bauliche Nutzung

a) Art der baulichen Nutzung: (§§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO

eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) nach § 8 BauNVO

Gemäß § 1 Abs.4 i.V. mit § 1 Abs.5 BauNVO wird das Gewerbegebiet nach der Art des Betriebes und der Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert.

Es sind in den einzelnen Teilgebieten nur folgende Nutzungen und Anlagen zulässig:

in GEe 1:

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

in GEe 2:

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO

b) Ausnahmen: (§ 1 Abs.6 BauNVO)

zu WA:

Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs.3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO nicht zulässig.

zu MD:

Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs.3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO nicht zulässig.

zu GEe 1:

Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO allgemein zulässig (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter).

zu GEe 2:

Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs.3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO nicht zulässig.

zu GE:

Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs.3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO nicht zulässig.

c) Maß der baulichen Nutzung: (§§ 16 - 21a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschoßflächenzahl entsprechend den Einschriften im Plan.

2 Bauweise: (§ 22 BauNVO)

Offen

Offen, nur Einzelhäuser zulässig.

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs.4 BauNVO) im Sinne der offenen Bauweise, Gebäude und Hausgruppen von mehr als 50 m Länge sind zulässig.

3 Nebenanlagen: (§ 23 Abs.5 i.V. mit § 14 Abs.1 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen, mit Ausnahme von Einfriedigungen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter B, sowie Stellplätzen und baurechtlich nicht genehmigungspflichtigen Nebenanlagen.

4 Garagen: (§ 23 Abs.5 BauNVO, § 9 Abs.1, Nr.2 BauGB)

Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor der Garage ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von mind. 5,0 m freizuhalten.

5 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers:
(§ 9 Abs.1, Nr.26 + Abs.2 BauGB)

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen (Dämme und Einschnitte), sowie erforderliche Stützbauwerke bis zu einer Höhe von 20 cm (z.B. Randsteinunterbauung) sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

6 Flächen für Anpflanzungen: (§ 9 Abs.1, Nr.25a BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung als Schutzpflanzung zwischen dem Gewerbegebiet und dem bestehenden Wohngebiet zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Bepflanzung ist flächenhaft mit standortgerechter Strauch- und Buschbepflanzung anzulegen.

7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes: (§ 9 Abs.1, Nr.24 BauGB)

Innerhalb der durch Bandierung gekennzeichneten Fläche ist ein Lärmschutzwall zu errichten.

Dieser ist vor der Genehmigung von Wohngebäuden sowie von gewerblichen Gebäuden und Anlagen innerhalb des Plangebietes, herzustellen.

Der Lärmschutzwall ist im Sinne der Planeinzeichnung in seiner Höhenlage und Ausformung durch den Immissionsverursacher zwingend herzustellen und zu unterhalten. Die im Plan angegebenen Höhen sind auf N.N. bezogen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

(§ 73 LBO i.d.F. vom 28.11.1983, geändert durch Gesetz vom 01.04.1985, 22.02.1988 und 08.01.1990 sowie § 9 Abs.4 BauGB)

1 Stellung der baulichen Anlagen: (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)

Die als durchgezogene Pfeillinie festgelegte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. Abweichungen können in beiden Richtungen bis zu 5° zugelassen werden.

Garagen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

Die im Plan eingetragenen Gebäudebegrenzungen sind als Hinweis gedacht und nicht zwingend vorgeschrieben.

2 Gebäudehöhen: (§ 73 Abs.1, Nr.7 LBO)

bei II WA	talseitig max. 5,80 m bergseitig max. 3,80 m
-----------	---

bei II MD	max. 8,50 m
-----------	-------------

bei GEe 1	max. 6,50 m
-----------	-------------

bei GEe 2	max. 6,50 m
-----------	-------------

bei GE	max. 6,50 m
--------	-------------

jeweils gemessen zwischen der tiefsten Stelle an der, ausweislich dem einzelnen Baugesuch, geplanten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

3 Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 73 Abs.1, Nr.5 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen im Sinne einer Geländemodellierung sind bis höchstens je 1,0 m zugelassen.

Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf nicht durch Stützmauern oder ähnliches erfolgen.

4 Dachform und Dachneigung: (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)

Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

bei WA:

Satteldächer mit einer Neigung zwischen 38° und 48°, jedoch beidseitig gleiche Neigung.

bei MD und GEe 1:

Satteldächer mit einer Neigung zwischen 38° und 50°, jedoch beidseitig gleiche Neigung.

5 Dacheinschnitte: (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)

Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

6 Dachaufbauten: (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)

zu WA und MD:

Dachaufbauten sind nur mit geneigten Dachflächen mit rot bis brauner Ziegel- oder Betondachsteindeckung zulässig.

Dachaufbauten dürfen 2/3 der Hauslänge nicht überschreiten und müssen waagrecht gemessen vom Hausgrund der Dachtraufseite mind. 0,50 m und zum Hausgrund des Giebels mind. 1,50 m entfernt sein.

7 Dachdeckung: (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)

zu WA und MD:

Die geneigten Dächer sind mit rot bis braunen Ziegeln oder Betondachsteinen zu decken.

zu GEe 1, GEe 2 und GE:

Rotbraunes Dachdeckungsmaterial.

Bei nachweislicher Verwendung von Solarheizungen müssen auch andere Dachdeckungsmaterialien zugelassen werden, soweit diese aus technischen Gründen erforderlich sind. Grundsätzlich ist jedoch, bei möglicher Materialauswahl, immer das dem Ziegeldach in Farbe und Struktur ähnlichste Material zu verwenden.

Außerdem sind für Dachflächen bei Wintergärten Eindeckungen mit farblosem Glas oder glasähnlichem Material zulässig.

8 Gebäudegestaltung: (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)

zu WA und MD:

Die Gebäude sind in ihren wesentlichen Teilen als Putzbauten auszuführen. Verkleidungen sind nur in Holzwerk deckend oder lasierend gestrichen zugelassen.

9 Gestaltung von Stellplätzen: (§ 73 Abs.1, Nr.5 LBO)

Die Flächen der Stellplätze sind in wasser-durchlässiger Bauweise herzustellen (Rasengitter, Rasenpflaster, Schotterrasen o.ä.).

10 Einfriedigungen: (§ 73 Abs.1, Nr.5 LBO)

Die Höhe der Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie darf 0,80 m nicht überschreiten. Zwischen den einzelnen Grundstücksgrenzen darf die Höhe der Einfriedigung von der Baugrenze bis zur Verkehrsfläche 0,80 m ebenfalls nicht überschreiten. Die Einfriedigungen sind als transparente Holzzäune, geschlossene Holzflechtzäune, Hecken oder bepflanzte Einzäunungen (z.B. Maschendrahtzäune) zulässig.

11 Rundfunk- und Fernsehantennen: (§ 73 Abs.1, Nr.3 LBO)

Auf einem Gebäude ist nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne zulässig.

C HINWEISE

1 Hinweis des Landesdenkmalamtes:

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

2 Hinweise auf Pflichten der Eigentümer: (§ 126 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von

1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und das Zubehör, sowie
2. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen

auf seinem Grundstück zu dulden.

3 Hinweise auf Aufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne:

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes umfaßt und ersetzt Teilbereiche folgender rechtskräftiger Bebauungspläne:

"Beinig II - 2.Teil", genehmigt vom Reg. Präsidium am 22.04.1977.