

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Die im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)

a) Höhenbezugspunkt

Der Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschossfußboden, First bzw. Dachkante) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (OK fertige Straßenoberfläche) mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des betreffenden Baugrundstücks (Grundstücksachse = Mitte des Grundstücks an der Straße Grünegräser Weg).

b) Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens muss mindestens 0,10m über fertiger Straßenoberfläche liegen und darf den vorgenannten Höhenbezugspunkt um maximal 0,50m überschreiten.

c) Die maximale Höhe der Gebäude, gemessen vom vorgenannten Höhenbezugspunkt bis zur obersten Dachkante/First wird auf 9,50 m festgesetzt. Ausgenommen von der o.a. Regelung sind dem Gebäude untergeordnete technische Anlagen und Bauteile wie Schornsteine, Antennen, Fahrstuhl-/Aufzugsanlagen, Lüftungs-, Abluft-, Kühl- und Klimaanlage einschließlich deren Einhausungen.

§ 3 Bepflanzung /Begrünung (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b)

Auf der in der Planzeichnung zum Erhalt von Anpflanzungen gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Eine Pflanzenliste wird der Begründung beigelegt.

Auf dem Baugrundstück ist je 500 m² - Grundstücksfläche ein hochstämmiger heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 12/14 cm zu pflanzen, durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

§ 4 Flächen für Stellplätze (gem. § 9(1) Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Flächen, die sich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze erstrecken, zulässig. Diese dürfen nur über eine Zufahrt an die Straße Grünegräser Weg erschlossen und innerhalb des Baugrundstücks angefahren werden. Ein Einparken über die Gehweganlage des Grünegräser Weges ist nicht zulässig.

§ 5 Nebenanlagen (gem. § 9(1) Nr. 4 i.V.m. § 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 6 Aufhebung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 71

Mit Inkrafttreten dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Auf dem Thören“ wird der Ursprungsplan einschließlich der bisher erfolgten Änderungen ersetzt, sofern sie von dem Geltungsbereich der 5. Änderung erfasst werden.

B. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO)

1. Dachform

Die Dachausbildung der Gebäude muss als Flachdach oder mit einer flachen Dachneigung von max. 5° erfolgen.

Garagen und Nebenanlagen sind ebenfalls in dieser Dachneigung auszuführen.

2. Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung ist in Putzbauweise und in Verblendmauerwerk zulässig, wobei eine deutliche Gliederung der Fassaden durch die Verwendung beider Baustoffe zu erfolgen hat.