Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan III/49 Gerhart-Hauptmann-Straße

Die textlichen Festsetzungen gehören zu den zeichnerischen Festsetzungen. Sie sind gleichberechtigte Bestandteile des Bebauungsplanes.

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Bau NVO

Die gemäß § 4 Abs.3 Bau NVO ausnahmsweise zugelassene Nutzung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 Bau NVO ebenfalls ausgeschlossen.

1.2 Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Bau NVO

Die Anlage von Garagen einschließlich der zugehörigen Aufstellfläche von mindestens 5,00 m und Stellplätzen ist gemäß § 12 Abs.1 Bau NVO innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sowie in den gekennzeichneten Flächen, die für Stellplätze/Garagen vorgesehen sind.
Stellplätze sind außerdem in den Bereichen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der jeweiligen Baugrenze zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

1.3 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 Bau NVO

Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung sind nicht zulässig.

1.4 Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 Bau NVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 Vollgeschoss festgesetzt.

1.5 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl gemäß §§ 19, 20 Bau NVO

Die anrechenbare Grundflächenzahl (GRZ) sowie die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,3 festgesetzt.

2.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

2.1 Bauweise gemäß § 22 Bau NVO

Zulässig sind Einzelhäuser.

3.0 Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51 a LWG

Die Regelungen des § 51 a LWG sind zu beachten.
Für die in Betracht kommenden Baugrundstücke ist die Beseitigung des Niederschlagswassers im Baugenehmigungsverfahren zu regeln und nachzuweisen.

4.0 Hinweise

4.1 Kampfmittel

Die Auswertung der dem Kampfmittelräumdienst zur Verfügung stehenden Luftbilder hat im Baubereich keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/ Kampfmittel ergeben, trotzdem ist dies nicht auszuschließen, da der Bereich im ehemaligen Kampfgebiet liegt.

Das Sondieren des Grundstückes/Baugeländes ist wegen im Erdreich befindlicher Störfaktoren (Versorgungsleitungen, eisenhaltiges Schüttmaterial usw.) nicht möglich.

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmittel während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

4.2 Stellplätze

Es liegen Erkenntnisse vor, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgrund der Ausbaubreiten der bestehenden Gemeindestraßen, teilweise nicht auf öffentlicher Verkehrsfläche geparkt werden kann. Aus diesem Grund sind pro Wohneinheit zwei voneinander unabhängig liegende Stellplätze auf privater Fläche vorzusehen.