

Satzung zum Bebauungsplan "Honigbirnbaum"

I TEXTFESTSETZUNG als Erläuterung und Ergänzung der zeichnerischen Aussage.
Der Gesamtbereich ist in 7 Teilbereiche gegliedert:

- 1) Teilbereich A Reines Wohngebiet (WR).
Zahl der Vollgeschosse zwingend, geschlossene Bauweise, GRZ 0,3/GFZ 1,0.
PKW-Tiefgaragenanlage zwingend als Doppelstockgarage, PKW-Stellplätze oberirdisch nur wie zeichnerisch bestimmt, sonstige oberirdische Nebenanlagen, der Energieversorgung dienende Einrichtungen, PKW-Stellplätze und Garagen werden auf den "nicht überbaubaren Flächen" ausgeschlossen. Die Baukörperdarstellungen sind Richtlinie.
- 2) Teilbereich B Wie Teilbereich A, zusätzlich: Die Ausnahmeregelungen des § 3 (3) BauNVO werden ausgeschlossen.
- 3) Teilbereich C Reines Wohngebiet (WR)
Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
Zahl der Vollgeschosse ist Höchstgrenze. C 1 GRZ 0,4 / GFZ 0,8 C 2 GRZ 0,4 / GFZ 0,4.
Offene Bauweise.
Standort der Garagen und PKW-Stellplätze wie zeichnerisch bestimmt.
Sonstige oberirdische Nebenanlagen, der Energieversorgung dienende Einrichtungen, PKW-Stellplätze und Garagen werden auf den "nicht überbaubaren Flächen" ausgeschlossen.
Dachform: Flachdach, Pultdach, Satteldach mit Neigung max. 21°, Walmdächer werden ausgeschlossen.
Drempel, Zwerggiebel und Dachaufbauten jeglicher Art sind nicht zugelassen.
Baukörperdarstellung ist Richtlinie. Die Ausnahmeregelungen des § 3 (3) BauNVO werden ausgeschlossen.
- 4) Teilbereich D Wie Teilbereich C, jedoch GRZ 0,4 / GFZ 0,4.
- 5) Teilbereich E Reines Wohngebiet (WR)
Gruppenbauweise (halboffen).
Zahl der Vollgeschosse zwingend, Reihenhäuser GRZ 0,4 / GFZ 0,8.
Gartenhofhäuser (Winkelbauform) GRZ 0,6 / GFZ 0,6.
Stellung der baulichen Anlagen zwingend, Garagen wie zeichnerisch dargestellt als Sammelgaragen.

Alle oberirdischen Nebenanlagen, der Energieversorgung dienende Einrichtungen, PKW-Stellplätze und Garagen auf den "nicht überbaubaren Flächen" werden ausgeschlossen.

Dachform: Satteldach mit Neigung max. 21° oder Flachdach in Gruppen. Gartenhofhäuser Flachdach.

Kniestöcke, Zwerchgiebel und Dachaufbauten werden ausgeschlossen.

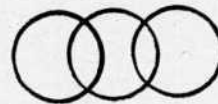
Die Ausnahmeregelung des § 3 (3) BauNVO werden ausgeschlossen.

- 6) Teilbereich F Reines Wohngebiet (WR) als bauliche Ergänzung des Altbaubereichs. Es sind nur Doppelhäuser zulässig. Zahl der Vollgeschosse zwingend. Stellung der Garagen und PKW-Stellplätze wie zeichnerisch bestimmt. Die Ausnahmeregelungen des § 3 (3) BauNVO werden ausgeschlossen. Sonstige oberirdischen Nebenanlagen, der Energieversorgung dienende Einrichtungen, PKW-Stellplätze und Garagen werden auf den "nicht überbaubaren Flächen" ausgeschlossen.
Dachform: Satteldach mit Neigung max. 30 – 35° bzw. Flachdächer jeweils für das Doppelhaus insgesamt.
- 7) Teilbereich G Sonderbaugebiet "Method. Gemeindezentrum und Kindergarten", GRZ 0,4 / GFZ 0,8.
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze. Baukörperdarstellung nachrichtlich.
Dachform: Flachdach.
- 8) Die angegebenen Straßenquerschnitte mit Gehsteigabmessungen und Parkbuchten sind verbindlich.
- 9) Kanalwege (§ 9 (1) 11 BBauG), d.h. mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten des Erschließungsträgers sind verbindlich.
- 10) Die orangefarben gekennzeichneten Flächen sind Privateigentum und mit Wege- und Leitungsrechten – wie vor – zu belastende Flächen.
- 11) Alle Vorgärten sind "offen" zu gestalten. Die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind als Einfriedungen mit Maschen- drahtzaun, max. 1,00 m Höhe, mit Naturhecken hinterpflanz, zulässig. Die Regelungen der Ortsbausatzung vom 23.06.1969, Ziff. 6, werden ausgeschlossen. Bei den Gartenhofhäusern sind seitliche und rückwärtige geschlossene Einfriedungen (Sichtblenden) bis max. 2,00 m Höhe zulässig, Ausführung Kalksandstein bzw. Sichtbeton. Im Teilbereich A und B sind keine Einfriedungen zulässig.
- 12) Kinderspielplätze sind lagemässig entsprechend der zeichnerischen Darstellung anzulegen, Ausstattung gem. Ziff. 4.2 ff der Ortsbausatzung vom 23.06.1969.

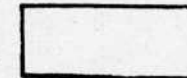
Bäume



Sträucher



Grünflächen



- 13) Eine Bindung an hohe Bepflanzung als Großgrün (§ 9 (1) 15 BauG) besteht auf den zeichnerisch gekennzeichneten Flächen. Die einschränkende Vorschriften des Hess. Nachbarrechtsgesetzes vom 24.09.1962 (GVBL. S. 417) - § 38 ff – werden hiermit öffentlich-rechtlich ausgeschlossen.
- 14) Die Dachflächen der Tiefgaragen müssen so mit Erde bedeckt werden, dass eine ausreichende Bepflanzung, einschl. mit Sträuchern, gesichert ist. Die Bepflanzung ist bis zur Baufertigstellung des jeweiligen Bauwerks durchzuführen.
- 15) In Abänderung der bestehenden Garagenordnung der Gemeinde Neuenhain von 1 PKW/WHG. sind im Gebiet Am Honigbirnbaum 1,3 PKW/WHG als Abstellplätze auszuweisen.

II Nachrichtliche Aussagen

- 1) Der Planungs- und Erschließungsträger wird in Beachtung der eingeblendeten Verkehrskonzeption, im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes, nach Erfordernis weitere Teilbebauungspläne aufstellen.
- 2) Die Gestaltung und Beleuchtung der privaten orangefarbenen gekennzeichneten Wegeflächen ist im Einvernehmen mit der Gemeinde vorzunehmen. Die Verkehrssicherungspflicht auf diesen Flächen obliegt den Privateigentümern.
- 3) Nach tiefbautechnischer Überprüfung des Bebauungsplanes wird das von der Gemeinde beauftragte Ingenieurbüro die NN-Höhenlagen der Gebäude (EG-Fußboden) im Zusammenwirken mit dem Planverfasser festlegen.
- 4) Als Heizmedium wird die Verwendung von Gas oder Strom empfohlen. Auf die in Vorbereitung befindliche Immissionsschutzgesetzgebung, nach der in Teilbereichen der Ausschluß von Ölheizungsanlagen möglich ist, wird hingewiesen.