

(Abschrift der Textlichen Festsetzungen zum B-Plan 120B)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

Aufgrund der §§ 2 (1) und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. 1, S. 341) und der §§ 6 und 40 der Nieders. Gemeindeordnung in der Fassung vom 7. 1. 1974 (Nieders. Gemeindeverwaltungsblatt Seite 1) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverwaltung vom 23. Sept. 1976 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 120 B erlassen:

In Ergänzung der Planzeichnung werden folgende planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 (1) BBauG und BauNVO gemacht.

§ 1 Bauliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1

1. Reines Wohngebiet § 3 BauNVO
Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (4) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Nr. 1 – 3 können ausnahmsweise zugelassen werden.

Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Nr. 4 – 6 werden gemäß § 1 (4) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

Im Erdgeschoss des südlich des Gehrechts gelegenen Teilbereiches von WA 4 sind nur die in § 4 (2) BauNVO Nr. 2 genannten Nutzungsarten zulässig (§ 4 (5) BauNVO).

§ 2 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 1 b BBauG und §§ 22 BauNVO

1. Abweichende Bauweise nach § 22, Abs. 4 BauNVO
 - 1.1 besondere Bauweise „b“
In den mit „b“ gekennzeichneten Bauflächen sind nur Gartenhofhäuser und Atriumhäuser ohne Grenzabstand zulässig.
 - 1.2 besondere Kammbauweise „bka“
Bei der besonderen Kammbauweise ist ein- und zweigeschossige Bebauung zulässig.
 - 1.2.1 Erdgeschoss
Die Gebäude sind im Erdgeschoss von Grundstücksgrenze zu Grundstücksgrenze zu erstellen. Bei Eckgrundstücken gilt die Baugrenze als Grundstücksgrenze.

Bei Grundstücken, die breiter als 24 m sind, kann Gebäudeabstand gehalten werden.

Eingeschossige untergeordnete Gebäudeteile können im Abstand von den Grundstücksgrenzen errichtet werden; der Abstand muss den Bestimmungen des § 7 NBauO entsprechen.

1.2.2 Obergeschoss

Im Obergeschoss soll das Gebäude in den mit „bka“ gekennzeichneten Bauflächen bis zu der mit besonderem Planzeichen gekennzeichneten Grundstücksgrenze einen Grenzabstand einhalten, der zur Verwirklichung besonderer städtebaulicher Absichten ausnahmsweise den Abstand (Höhe des Obergeschosses gemessen von der Dachoberfläche des darunterliegenden Erdgeschosses) betragen muss.

2. Auf der gegenüberliegenden Grundstücksgrenze ist das Obergeschoss bis auf die Grundstücksgrenze zu bauen.

Ausnahmsweise kann bei einer Grundstücksbreite von mehr als 24 m mit dem Obergeschoss Gebäudeteil ein Abstand von der Grundstücksgrenze eingehalten werden, der jedoch mindestens den Grenzabständen nach NBauO entsprechen muss.

§ 3 Stellung der baulichen Anlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG

Die Richtung der Außenseiten der baulichen Anlagen ist parallel oder rechtwinklig zu den Baugrenzen anzuordnen. Sind die Baugrenzen polygonal, sind die Richtungen der Außenseiten der baulichen Anlagen durch ein besonderes Planzeichen (Richtungspfeile) gekennzeichnet.

Für untergeordnete Bauteile (z. B. Erker, Balkone, Aufzugtürme) können Abweichungen von den festgesetzten Richtungen zugelassen werden.

§ 4 Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 1 d BBauG

Die Oberkante Rohdecke der Tiefgaragen darf nicht höher als 1,40 m über der Höhe der Gehweghinterkanten sein.

§ 5 Mindestgröße der Baugrundstücke § 9 Abs. 1 Nr. 1 c BBauG

Die Grundstücke für den Geschossbau entlang der Lindenstraße müssen eine Mindestgröße von 5.000 qm haben.

§ 6 Flächen für Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 1 e BBauG

1. Für die Gebiete
WA 3, WA 4 und WA 5
WR 25, WR 37, WR 36 und WR 52
sind Garagen nur in den dafür vorgesehen Flächen zulässig.
2. In den nachfolgend aufgeführten Gebieten sind keine Garagen auf den Grundstücken zulässig. Diesen Gebieten sind im Bebauungsplan folgende Garagen zugeordnet:
 1. Gemeinschaftsgarage G 1 für WR 35, WR 41 und Teil von WR 40
und Teil von WR 43
 2. Gemeinschaftsgarage G 2 für WR 48, WR 49, WR 50
 3. Gemeinschaftsgarage G 3 für WR 9
 4. Gemeinschaftsgarage G 4 für WR 8
 5. Gemeinschaftsgarage G 5 für WR 18
 6. Gemeinschaftsgarage G 6 für WR 21
 7. Gemeinschaftsgarage G 7 für WR 22 und WR 23
 8. Gemeinschaftsgarage G 8 für WR 26
 9. Gemeinschaftsgarage G 9 für WR 29
 10. Gemeinschaftsgarage G 10 für WR 30
 11. Gemeinschaftsgarage G 11 für WR 31
 12. Gemeinschaftsgarage G 12 für WR 32
 13. Gemeinschaftsgarage G 13 für WR 33 + 34
 14. Gemeinschaftsgarage G 14 für WR 38
 15. Gemeinschaftsgarage G 15 für WR 40 und WR 43
 16. Gemeinschaftsgarage G 16 für WR 44
 17. Gemeinschaftsgarage G 17 für WR 45
 18. Gemeinschaftsgarage G 18 für WR 46
 19. Gemeinschaftsgarage G 19 für WR 47
 20. Gemeinschaftsgarage G 20 für WA 6
3. Gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass der Grundstücksfläche die außerhalb des Baugrundstückes befindlichen Flächenanteile an Gemeinschaftsanlagen i. S. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BBauG hinzuzurechnen sind.
4. Gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bleiben Flächen oder Baumassen von Stellplätzen und Garagen oberhalb der Geländeoberfläche in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

§ 7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtflächen)

Die im Plan gekennzeichneten Sichtflächen innerhalb der Sichtdreiecke sind von Nutzungen freizuhalten, die zu Sichtbehinderungen oberhalb 0,80 m – gemessen von der Fahrbahnoberfläche – führen können.

§ 8 Gerecht § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG

Die mit „gr“ festgelegten Flächen werden zugunsten der Allgemeinheit belastet.