

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN „WOHNGEBIET TRIFT“ DER GEMEINDE KIEDRICH

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) neugefasst durch Bek. v. 08.08.2020 (BGBl. I Seite 1728) i.V. mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I Seite 3786) neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I Seite 3786), Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB/ § 1 Abs. 2 + 3 BauNVO)

1.1. Im Plangebiet sind gemäß § 4 BauNVO allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

1.1.1. Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet (WA 01, WA 02 und WA 03) Gemäß § 1 Abs. 5 + 6 BauNVO wird festgesetzt, dass

a) die allgemein zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 2

Nr. 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben

Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) unzulässig sind.

b) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3

Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,

Nr. 4 Gartenbaubetriebe,

Nr. 5 Tankstellen,

in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
sind.

1.1.2. Weitere Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird im allgemeinen Wohngebiet aus besonderen städtebaulichen Gründen die Anzahl der maximalen Wohneinheiten festgelegt.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB/ §§ 16 und 17 BauNVO)

2.1. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als Grundflächenzahl (GRZ), die max. Höhe der baulichen Anlagen, die Zahl der Vollgeschosse und Anzahl der Wohneinheiten festgesetzt.

- 2.2. Über dem zulässigen Vollgeschoß ist ein Dachausbau (kein Vollgeschoss) zulässig. Bei Grenzbebauung an vorhandene Gebäude regelt sich die Zulässigkeit nach der HBO (deckungsgleicher Anbau). Staffelgeschosse sind unzulässig

3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 3.1. Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO als maximale Trauf- und Firsthöhe festgesetzt.
- 3.2. Gem. § 18 Abs. 1 BauNVO sind durch Planeinschrieb max. Trauf- und Firsthöhen vorgegeben. Gemessen wird im Mittel des vorhandenen, gewachsenen, talseitigen Geländes auf Höhe des geplanten Baukörpers. Den Traufpunkt bildet der Schnittpunkt zwischen aufgehendem Mauerwerk und Dachaußenhaut.

4. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 UND NR. 4 BauGB)

4.1. BAUWEISE

Im Plangebiet sind gem. § 22 Abs. 1 BauNVO offene Bauweise festgesetzt.

4.2. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.

4.3. FESTSETZUNGEN ZU BAUGRENZEN

Ein Vor- oder Zurücktreten von eingeschossigen Gebäudeteilen auf max. 1/3 der Gebäudelänge bis max. 1,50 m (Erker, Wintergärten, Treppenhausvorbauten, Balkone, usw.) ist, soweit nicht andere Regelungen im Wege stehen, zulässig, (§ 23 Abs. 2 + 3 BauNVO).

4.4. NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- 4.4.1. Hier sind Fahrwege, Stellplätze, Garagen, Carports, Rampen und Terrassen zulässig, ansonsten nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen.

- 4.4.2. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der zulässigen Fahrwege, Stellplätze, Garagen, Carports, Rampen und Terrassen zu begrünen.

- 4.4.3. Für die Errichtung von Garagen auf Privatgrundstücken ist ein Mindestmaß von 5,00 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage einzuhalten. Bei der Errichtung von offenen Kleingaragen wie Carports kann dieser auf bis zu 1,00 m verringert werden.

Notwendige Zufahrten können ausnahmsweise als Stellplatz zugelassen werden.

4.5. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN MIT BESONDERER EINSCHRÄNKUNG.

- 4.5.1. Hier sind Stellplätze, Garagen und Carports über die Ausnahme nach § 23 Abs. 5 BauNVO ebenso wie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ausgeschlossen. Terrassen bis 18 qm können zugelassen werden.

- 4.5.2. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgelegt, dass Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, mit Ausnahme von zur Sammlung von Niederschlagswasser bestimmten Anlagen (Zisternen), Terrassen bis zu einer Größe von max. 18 qm, Gartenhütten und Gewächshäusern bis zu einer Größe von 30 cbm auf den nicht überbaubaren Flächen mit besonderer Einschränkung unzulässig sind.
- 4.5.3. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit besonderer Einschränkung sind mit Ausnahme der zulässigen baulichen Anlagen zu begrünen. Schotter- und Steingärten sind hier unzulässig
- 5. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 5.1. Für die Befestigung von Stellplätzen, privaten Zufahrten und Wegen sind ausschließlich wasserdurchlässige Befestigungsarten wie wassergebundene Decken, Pflasterungen aus Naturstein, Pflasterklinker, Ökopflaster auf wasserdurchlässigem Unterbau oder Rasenfugenpflaster bzw. Rasenkammersteine zulässig. Bodenversiegelnde Maßnahmen sind unzulässig. Eine Befestigung von Fahrbahnen über die erforderliche Breite hinaus ist unzulässig.
- 6. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 6.1. Der im Plan dargestellte Baumbestand ist zu erhalten und gegebenenfalls unbegrenzt zu ersetzen. Der sonstige vorhandene heimische Bewuchs ist soweit wie möglich zu erhalten und vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.
- 6.2. Auf den Baugrundstücken müssen mindestens 50 % der Neupflanzungen heimische Arten sein. Der Anteil der Nadelgehölze darf 10 % nicht überschreiten.
- 6.3. Aufschüttungen, Abgrabungen oder bodenbefestigende Maßnahmen im Bereich vorhandener und zu erhaltender Bäume sind unzulässig.
- 6.4. Fensterlose Fassadenabschnitte ab 6,0 m Breite sind mit einer dauerhaften Fassadenbegrünung zu versehen. Als Richtwert gilt 1 Pflanze je 2,0 lfm Fassadenlänge.
- 6.5. Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 12° und mehr als 8,0 qm sind mit einer dauerhaften Dachbegrünung zu versehen. Hiervon ausgenommen sind Glasdächer.
- 7. RÜCKHALTUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS**
(gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG))
- 7.1. Das anfallende nicht schädliche verunreinigte Niederschlagswasser der Dachflächen ist entweder als Brauchwasser zu verwenden, über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück gelegene abgedichtete Zisternen zu leiten

oder oberflächennah (Flächenversickerung, Versickerungsmulden) nach den Bestimmungen des DWA-A138 Arbeitsblattes zu versickern. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Toilettenspülung oder Gartenbewässerung) ist zulässig und erwünscht. Auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde Kiedrich wird verwiesen.

- 7.2. Das Fassungsvermögen dieser Anlagen muss bei Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung mindestens 50 l/qm horizontal projizierte Dachfläche (bei ausschließlicher Gartenbewässerung 25 l/qm), jedoch mindestens 3 cbm betragen. Die Zisternen sind nach Regenereignissen zur Herstellung eines wirksamen Puffervolumens zu 50% zeitversetzt zu entleeren. Der Überlauf der Zisternen ist an die örtliche Kanalisation anzuschließen.
- 7.3. Niederschlagswasser von Parkflächen bzw. Stellplätzen ist nicht in Rückhalteanlagen aufzufangen. Den Regenrückhalteanlagen darf nur Niederschlagswasser von Dach- und Terrassenflächen zugeführt werden.