

schreiber architektur eisenbahnstr.1 67655 kaiserslautern

schreiber
architektur

dipl.-ing.gauthier schreiber
architekt

ORTSGEMEINDE HOCHSPEYER



BEBAUUNGSPLAN

„WOHNPARK HAUPTSTRASSE“

nach § 13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

67655 kaiserslautern
eisenbahnstraße 1
tel.+ 49 (0) 171-270 3805
tel.+ 49(0)631-2041 246-1
fax +49(0)631-2041 246-3
schreiber@architektur-kl.de
www.architektur-kl.de

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

I.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

I.1.1. Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §1, §4 u. & 11 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Im Reinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO gem. & 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

I.1.2. Maß der baulichen Nutzung

(& 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO und & 86 LBauO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Im WR-Gebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,2 und die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 0,4 festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren durch Festsetzungen zur Traufhöhe und Sockelhöhe bzw. der Höhe des Rohfußbodens im Eingangsbereich des Erdgeschosses gesteuert. Die Festsetzungen des Rohfußbodens beziehen sich auch auf Nebenanlagen.

Im WR-Gebiet wird die Traufhöhe auf maximal 9,00 m begrenzt. Die Traufhöhe ist als Schnittpunkt der äußeren Dachhaut mit der äußeren Wandhaut definiert. Als Bezugspunkt ist von der Straßenachse der das Grundstück erschließenden Privat Straße auszugehen. Die Firsthöhe darf eine Höhe von 3,00 m über der zulässigen Traufhöhe nicht überschreiten.

I.2. Bauweise, Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §22 BauNVO)

Im Wohngebiet WR ist die offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch eine Baugrenze bestimmt. Als Anordnung der Straßenbebauung mit einem Wohngebäude mit max. 1 Wohneinheit zulässig. Für das Baugrundstück im Park ist ein Mehrfamilienhaus mit max. 15 Wohneinheit zulässig.

I.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise unter Einhaltung der BauNVO §19 Abs. 4 S. 2 um max. 1,5 Meter nach vorne und hinten überschritten werden. Dies gilt jedoch nur für untergeordneten Bauteile wie Vordächer, Wintergärten, Balkone, Erker sowie Treppen.

Das Gesamtbreite der oben genannten vorspringenden Gebäudeteile darf jedoch nicht mehr als 30 vom Hundert der jeweiligen Gebäudeseite betragen (BauNVO §23 Abs. 3).

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§88 LBauO)

II.1. Dächer

II.1.1. Dachform

Die Dächer der Hauptgebäude im allgemeinen Wohngebiet sind als Satteldächer oder Walmdächer auszuführen.

II.1.2. Dachmaterialien

Im Allgemeinen Wohngebiet ist als Dacheindeckung von geneigten Dächern ausschließlich Hartbedachung in Ziegelroten Materialien (z. B. RAL-Farben 3001 bis 3011, 7009 bis 7031, 8001 bis 8024, 9011) erlaubt. Die Dacheindeckung ist in Form, Größe und Farbe an die im Ortsbild vorhandene Eindeckung anzupassen.

Dachbegrünung und Sonnenkollektoren sind im gesamten Planungsgebiet ebenfalls zulässig.

II.1.3. Dachneigung

Bei Satteldächern und Walmdächern ist eine Dachneigung zwischen 12° und 35° zulässig. Garagen und Nebengebäude können auch mit einem Flachdach (Neigung 0° bis 8°) errichtet werden. Bei der Errichtung eines Flachdaches ist eine Dachbegrünung ebenfalls zwingend vorgeschrieben.

Hinweis:

Für die Nebengebäude, Garagen, Carports im Plangebiet wird die Anpassung an dem Hauptgebäude empfohlen.

II.1.4. Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nicht zulässig

II.2. Materialien

Für die Außenwandflächen im Wohngebiet sind Putz, Sichtmauerwerk und Holz zulässig. Flächen aus Glas, Metall und Kunststoff sind dann zulässig, wenn sie zur Nutzung der Sonnenenergie genutzt werden.

Für Dachrandeinfassung, Gaubeneinfassung, Fassaden im Dachgeschoss sind auch Metalle zulässig.

II.3. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen nur auf das unbedingt notwendige Maß für Zufahrten, Stellplätze, Eingangswege und Terrassen befestigt werden. Zur Befestigung sind versickerungsfähige (z.B. kleinteilige Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster, Beläge und wassergebundene Decken) zulässig. Vollversiegelte Beton- und Asphaltflächen sind im allgemeinen Wohngebiet unzulässig.

Fahrspuren können mit geschlossenem Pflaster ausgebildet werden. Die Parkplätze sind in Versickerungsfähigen Belägen (breitfüßig verlegtes Pflaster, Rasenwaben oder Gittersteine, Drainpflaster u. ä.) auszubilden.

II.4. Antennen

Für jedes Gebäude ist nur eine Außenantenne als Sammelantennenanlage zulässig.