

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 64 „Alter Sportplatz“

1. Größe und Mindestbreite der Baugrundstücke

Die Größe der im Rahmen bodenordnender Maßnahmen neu zu schaffenden Baugrundstücke darf 600 qm und die Mindestbreite von 20 m nicht unterschreiten.

2. Anzahl der Wohnungen/ Wohngebäude

Im Plangebiet sind nur Wohngebäude (gem. § 3 Abs. 4 BauNVO) mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen und Grundstücksflächen

3 a) An der Straße „Am Sportplatz“ zwischen „Triebstraße“ und Anschluss „Hochstraße“ darf das Niveau der Fertigfußböden der Wohnhauserdgeschosse nicht höher als 0,80 m unter Oberkante der Straßendecke der Straße „Am Sportplatz“ liegen. Die Höhenmessung ist auf die Stelle der Straße zu beziehen, die lotrecht zur Mitte der straßenseitigen Wohnhausaußenwand (Grundrisslänge) liegt.

3 b) Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist dem gewachsenen Gelände anzupassen, so dass die ehemaligen Geländehöhen vor dem Sportplatzausbau wieder hergestellt werden.

3 c) Im übrigen Plangebiet darf die Höhe Fertigfußboden – Erdgeschoss den höchsten Punkt des natürlichen Geländes innerhalb des Baugrundstückes nicht mehr als 0,50 m überschreiten.

4. Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse gilt bezüglich der Geschosse zur Erschließungsstraße.

5. Dächer

5 a) Es sind nur dunkelgedeckte Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 30° alter Teilung zulässig.

5 b) Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Drempele sind unzulässig. Entsteht ein Drempele aufgrund eines Fassadenversatzes, so ist die Drempelehöhe hier nur bis max. 0,90 m zulässig.

6. Garagen

Garagen bis zu einer Traufhöhe von 2,50 m können nach Maßgabe der zutreffenden bauordnungsrechtlichen Vorschrift im Bauwuch zugelassen werden. Werden zwei oder mehrere Garagen benachbarter Grundstückseigentümer an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, so sind sie in gleicher Fassadenabmessung und Höhenstellung sowie einheitlicher äußerer Gestaltung zu errichten. Für höhengleiche Einstellung von Garagen bildet die Grundstücksgrenze den Bezugspunkt.

Freistehende Einzelgaragen und Garagengruppen sind nur mit Flachdach zulässig.

7. Einfriedigungen

7 a) Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Einfriedigungen aus naturbelassenen Holzzäunen oder winterharten Hecken mit innenliegendem Maschendraht auszuführen. Dies gilt ebenso für die seitlichen Einfriedigungen im Vorgartenbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze.

Die Gesamthöhe der zuvor genannten Einfriedigung darf 0,80 m nicht überschreiten. Alle übrigen seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten.

7 b) Werden Einfriedigungstore zu Garageneinfahrten errichtet, so sind diese nur im Abstand von 5,00 m von Straßenbegrenzungslinie zulässig.

7 c) Erforderliche Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig.

7 d) Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile mit einzubeziehen oder mit Hecken zu umpflanzen.

8. Grundstückseinfahrten

Entlang des Triebweges (Planweg D) sind für die an der Ostseite und beiderseits der Planwege E angrenzende Baugrundstücke sind Ein- und Ausfahrten unzulässig.

9. Leitungsrecht

Im Bebauungsplan ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit, bestehend in dem Recht des Wasserverbandes „Mittelhessische Wasserwerke“, Sitz Gießen, die auf dem Grundstück verlegte Wasserversorgungsleitung NW 500 mit einem Steuerkabel zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern, zu verändern, sowie hierzu das Grundstück jederzeit zu betreten (§ 9 Abs. 11 BBauG) eingetragen. Die Errichtung von massiven Einfriedigungen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen, sowie die Anpflanzung von Bäumen innerhalb des Schutzstreifens ist unzulässig.