

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7 "Ritterstraße", OT Gleidingen

Präambel

§ 1) Der in der Planzeichnung festgesetzte räumliche Geltungsbereich dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 "Ritterstraße" ist mit dem räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans "Ritterstraße" identisch.

Für den Vorhaben- und Erschließungsplan gelten die nachstehenden textlichen Festsetzungen Nr. 1 bis 7.

Textliche Festsetzungen

Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO sowie § 19 Abs. 4 BauNVO

1.0 Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet)

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Anlagen nach § 4 Abs. 2 BauNVO

- Nr. 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie

- Nr. 3 Anlagen für sportliche Zwecke

nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplan und nicht zulässig.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplan und nicht zulässig.

1.3 Gemäß § 12 Abs. 3 a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, die im Vorhaben- und Erschließungsplan beschrieben sind und zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Überschreitung der Grundflächenzahl – GRZ- (§ 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl von 0,5 darf durch Grundflächen von

- Tiefgaragen,

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden

(§17 Abs. 1 i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

3. Zahl der Vollgeschosse

Bei der Berechnung der Vollgeschosse im Allgemeinen Wohngebiet sind die unter dem Vollgeschoss liegenden Geschosse wie Tiefgaragen, Kellergeschosse etc. nicht mitzurechnen.

4. Höhe baulicher Anlagen

4.1 Für die Oberkante baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet ist ein Höchstmaß der Firsthöhe (FH) von Nord nach Süd wie folgt festgesetzt

- FH 1 Firsthöhe von 79,15 über NN,

- FH 2 Firsthöhe von 77,35 über NN,

- FH 3 Firsthöhe von 76,35 über NN

über Normalnull (NN).

5. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

6. Stellplätze und Nebenanlagen

6.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Einfahrt zur Tiefgarage (inklusive ihrer Seitenbegrenzungen) ist in der hierfür festgesetzten Fläche zulässig.

Hiervon ausgenommen sind Feuerwehrezufahrten und ihre Aufstellflächen.

6.2 Gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO – mit Ausnahme von Abstellplätzen für Müllbehältern und für Fahrrädern, sowie einem Kinderspielbereich – nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Die bisherigen voll versiegelten Stellplatzflächen im Süden des Plangebietes sind vollständig zu entsiegeln (Obermaterial und Unterbau sind zu entfernen). Die Flächen sind mit einer Landschaftsrasenmischung in der nachfolgenden Vegetationsperiode einzusäen. Die Flächen sind einmal im Jahr zu mähen. Der Einsatz von Düngern oder Pflanzengiften ist nicht zulässig.