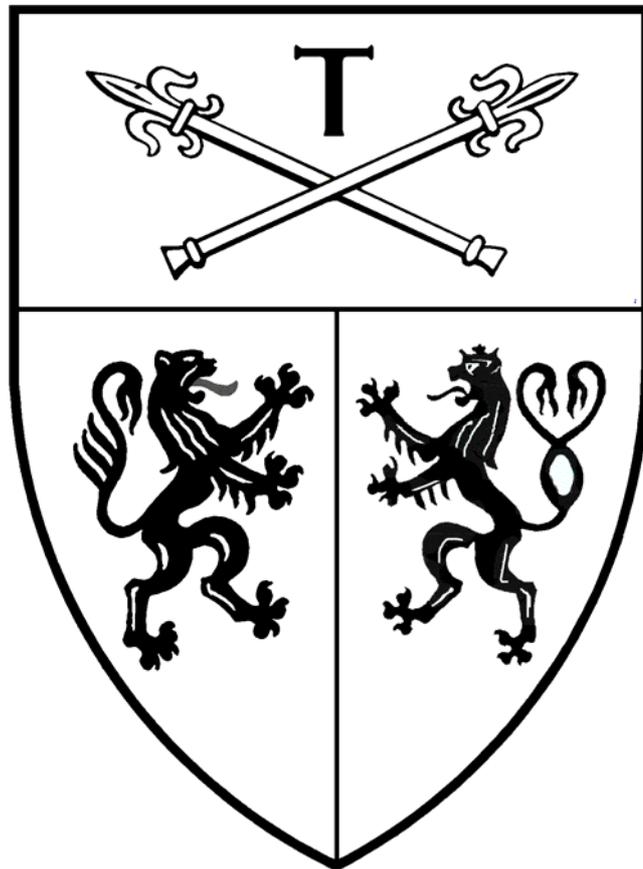


STADT ÜBACH-PALENBERG



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 96

- Breiller Gracht Nord -

2. vereinfachte Änderung

Stand 12.02.2013

Textliche Festsetzungen

WA Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO

Die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen: „1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen“ sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen oder Carports mit ihren Zufahrtsseiten mindestens 5,0 m von der Grenze der Verkehrsfläche zurückzusetzen.

Garagen in den Schmalseiten von Gebäuden, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, müssen einen Abstand von mind. 0,50 m einhalten. Diese Abstandsfläche ist dauerhaft zu begrünen.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen wie Gartenlauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser in der Summe von mehr als 15 m²; Schwimmbekken und Schwimmhallen in der Summe von mehr als 30 m² und Anlagen für die Kleintierhaltung in der Summe von mehr als 6 m² Grundfläche nicht zulässig.

Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO bleiben als Ausnahme zulässig.

Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

Die im Bebauungsplan festgelegten Höhen des Erdgeschossfertigfußbodens sowie der Trauf- und Firsthöhen sind Höchstwerte.

Der untere Bezugspunkt für die Festlegung des Erdgeschossfertigfußbodens ist die Höhe der Verkehrsfläche an der Mitte der Erschließungsseite des Baukörpers. Der untere Bezugspunkt für die Festlegung der Trauf- und Firsthöhe ist die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens. Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des Daches und der Außenwand.

Überbaubare Grundstücksfläche, § 23 BauNVO

Im Plangebiet wird festgelegt, dass die Flächen der Baugrundstücke, die direkt an Straßenbegrenzungslinien außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen, in einer Tiefe von 3,0 m - gemessen von der Straßenbegrenzungslinie - Vorgartenbereiche sind.

Gemäß § 23 (5) BauNVO sind in den Vorgartenbereichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind – mit Ausnahme von offenen Stellplätzen - ausgeschlossen.

Die hinteren Baugrenzen der überbaubaren Flächen dürfen für Wintergärten und Terrassenüberdachungen um 3,00 m überschritten werden.

Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen bleiben davon unberührt.