



8.3 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen

8.3.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 6

Für die nicht überbauten Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 6 werden folgende Mindestpflanzungen festgesetzt:

- Anteil der gliederterisch zu begründenden Freifläche an der nicht überbauten Grundstücksfläche: 60 %.
- Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden auf den Anteil gliederterisch zu begründender Freifläche angerechnet.
- Anpflanzen von Bäumen je 100 qm nicht überbauter Grundstücksfläche: 1 Baum.
- Vorhandene Bäume werden auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen.

Die Beachtung der Pflanzlisten wird empfohlen (siehe Teil E: Hinweise).

8.3.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 3, WA 4, WA 5, WA 7, WA 8 und WA 9

Für die nicht überbauten Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 3, WA 4, WA 5, WA 7, WA 8 und WA 9 werden folgende Mindestpflanzungen festgesetzt:

- Anteil der gliederterisch zu begründenden Freifläche an der nicht überbauten Grundstücksfläche: 50 %.
- Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden auf den Anteil gliederterisch zu begründender Freifläche angerechnet.
- Anpflanzen von Bäumen je 100 qm nicht überbauter Grundstücksfläche: 1 Baum.
- Vorhandene Bäume werden auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen.

Davon ausgenommen sind die Garagengrundstücke Flurstücksnummern 243/10, 243/11, 243/17, 243/18, 243/20, 243/21, 243/28, 243/29, 299/9, 299/10, 299/17, 299/18, 299/21, 299/23, 299/30.

Die Beachtung der Pflanzlisten wird empfohlen (siehe Teil E: Hinweise).

8.4 Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Folgenbewältigung

Die aus der artenschutzrechtlichen Prüfung resultierenden Vermeidungs-, Schutz- und Minimierungsmaßnahmen sind zu beachten und Gegenstand der Festsetzungen (siehe Kapitel 8 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags in der Anlage zum Bebauungsplan).

- Zeitliche Einschränkung für Rodungsarbeiten (M1): Bei Eingriffen in Gehölz- und Strauchbestände sind die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Danach dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September keine Eingriffe in Gehölze vorgenommen werden. Eine Rodung innerhalb dieses Zeitraumes führt in jedem Fall zur Zerstörung von Nestern und damit zur Einschlägigkeit eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes.
- Erhalt von ausgewählten Baumbeständen (M2): Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind einige ältere Baumbestände vorhanden. Insbesondere ist der Bestand an Kastanien und vor allem Walnussbäumen innerhalb der bestehenden Wohnbebauung bemerkenswert. Von diesem Baumbestand ist ein möglichst großer Bestandteil zu erhalten, soweit dies die Verkehrssicherheit zulässt.

9 Sonstige Festsetzungen

9.1 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)
Siehe Einzelzeichnungen im Plan. Es werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger festgesetzt.

9.2 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Die in den Festsetzungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen in Bezug genommenen technischen Regelwerke werden im Rathaus der Stadt Ginsheim-Gustavsburg, Schulstraße 12, 65462 Ginsheim-Gustavsburg, 1. OG, Zimmer 207, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.

Die Umfassungsbauweise schutzbedürftiger Räume im Sinne des Kap. IV der DIN 4109 müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 vom November 1989 - Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise - (zu beziehen beim Beuth-Verlag, Berlin) für den Lärmpegelbereich III erfüllen.

Für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Einzelzimmerappartements) sind im gesamten Plangebiet schalldämmfähige Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Lüften der Räume ermöglichen, auch ohne das Fenster zu öffnen (wie z.B. ein in den Fensterrahmen integrierter Schalldämmflüster). Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.

C Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1 Gestaltung von Stellplätzen

Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder sind mit geeignetem luft- und wasserdurchlässigem Belag (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Fugenpflaster, Sickersteine o.ä.) zu befestigen, soweit nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausführungsarten erforderlich sind.

2 Gebäudestellung in den Allgemeinen Wohngebieten WA 8 und WA 9

Neubauten mit Ausnahme von Ersatzbauten sind nur als Anbauten an die bestehenden MAN-Stahlhäuser zulässig.

Ein Anbau ist ein maximaler Gebäudeaußenwand des bestehenden MAN-Stahlhauses bis zu maximal 70% der bestehenden Fassadenlänge zulässig.

Zwischen dem Anbau und dem bestehenden MAN-Stahlhaus ist ein maximaler weiterer Gebäudeaußenwand des MAN-Stahlhauses die Errichtung eines Wintergartens zulässig.

Anbauten müssen unterhalb der Traufhöhe an das bestehende MAN-Stahlhaus anschließen. Ein Anschluss oberhalb der Traufhöhe des bestehenden MAN-Stahlhauses kann nur ausnahmsweise und in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen erfolgen.

3 Dachausbildung in den Allgemeinen Wohngebieten WA 8 und WA 9

Mit Ausnahme von Ersatzbauten sind bei Neubauten nur Flachdächer zulässig.

3.2 Dachflächen

Photovoltaik- und Solaranlagen sind ausschließlich auf den Dachflächen der Neubauten zulässig. Die Anlagen dürfen dabei maximal 70 % der Dachfläche eines Neubaus in Anspruch nehmen. Auf den Dachflächen der bestehenden MAN-Stahlhäuser sind Photovoltaik- und Solaranlagen unzulässig.

4 Fassadenausbildung in den Allgemeinen Wohngebieten WA 8 und WA 9

Neubauten mit Ausnahme von Ersatzbauten sind bezüglich Gestaltung, Konstruktion, Werkstoffwahl und Farbe so auszuführen, dass sie sich deutlich von den bestehenden MAN-Stahlhäusern abheben.

4.1 Materialien

Mit Ausnahme von Ersatzbauten sind bei Neubauten für die geschlossenen Fassadenteile metallische Fassadenelemente (z.B. Aluminium-Verbundplatten, Aluminium-Fassadenelemente, Sandwichpaneelische sowie Trapez- und Wellbleche) sowie Fassadenelemente aus Kunststoffen unzulässig. Fassadenelemente aus Holz können im Einzelfall zugelassen werden.

4.2 Fassadengliederung, -profilierung

Mit Ausnahme von Ersatzbauten ist bei Neubauten die vertikale Gliederung oder Profilierung geschlossener Fassadenteile (z.B. Risalite, Lisenen, vertikale Schalungen, vertikale Vertiefungen) durch Fassadenelemente mit einer Breite von weniger als 1,50 m unzulässig. Die Verwendung vertikaler Holzschalungen ist ausnahmsweise zulässig.

4.3 Farbgestaltung

Mit Ausnahme von Ersatzbauten sind bei der Fassadengestaltung von Neubauten nur Farben zulässig, die sich von der Farbe der Fassade des bestehenden MAN-Stahlhauses deutlich abheben. Die Verwendung von Weiß- und Grautönen, sowie metallischen Farbblößen und Signalfarben ist unzulässig.

5 Ausnahmen und Befreiungen

Von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen 2 „Gebäudestellung in den Allgemeinen Wohngebieten WA 8 und WA 9“, 3 „Dachausbildung in den Allgemeinen Wohngebieten WA 8 und WA 9“ und 4 „Fassadenausbildung in den Allgemeinen Wohngebieten WA 8 und WA 9“ können Ausnahmen zugelassen werden, wenn öffentliche Belange - insbesondere die Erhaltung und Verbesserung des harmonischen Ortsbildes oder Gründe der Verkehrssicherheit - dem nicht entgegenstehen.

Von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen 2 „Gebäudestellung in den Allgemeinen Wohngebieten WA 8 und WA 9“, 3 „Dachausbildung in den Allgemeinen Wohngebieten WA 8 und WA 9“ und 4 „Fassadenausbildung in den Allgemeinen Wohngebieten WA 8 und WA 9“ kann auf schriftlichen und begründeten Antrag befreit werden, wenn:

- Gründe des Wohles der Allgemeinheit die Befreiung erfordern, oder
- die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und eine Befreiung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Ausnahmen und Befreiungen können mit Auflagen, Bedingungen, Befristungen und unter Widerruf erteilt werden.

6 Ordnungswidrigkeiten

Nach § 76 Abs. 1 Nr. 20 HBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig der bauordnungsrechtlichen Festsetzung 2 „Gebäudestellung in den Allgemeinen Wohngebieten WA 8 und WA 9“, 3 „Dachausbildung in den Allgemeinen Wohngebieten WA 8 und WA 9“ und 4 „Fassadenausbildung in den Allgemeinen Wohngebieten WA 8 und WA 9“ zuwiderhandelt.

Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 76 Abs. 3 HBO mit einer Geldbuße bis zu fünfzehntausend Euro geahndet werden.

D Kennzeichnungen

1 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen und bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind

(gem. § 9 (5) BauGB)

(gem. § 9 (5) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 46 HWG)

1.1 Überschwemmungsgefährdetes Gebiet

Das Plangebiet liegt in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet im Sinne von § 46 HWG. In überschwemmungsgefährdeten Gebieten sind gem. § 46 HWG Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bauliche Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu verringern.

1.2 Vernässungsgefährdetes Gebiet

Das Plangebiet liegt in einem vernässungsgefährdeten Gebiet. Zum Schutz vor Vernässungen sind bei Neubauten im gesamten Plangebiet bauliche Vorkehrungen (spezielle Gründungsmaßnahmen, Ausblindung von Kellern als „weiße Wanne“ u.ä.) vorzusehen, die eine wasserdicke Ausblindung von Boden und Außenwänden von Kellergeschossen gewährleisten.

E Hinweise

1 Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

1.1 Baumarten

Pflanzliste 1 - mittelkrönige Einzelbäume

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
- Asculus hippocastanum (Rosskastanie)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Castanea sativa (Eskkastanie)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Prunus padus (Gewöhnliche Traubenkirsche)
- Tilia cordata (Winterlinde)

Pflanzliste 2 - kleinkrönige Einzelbäume

- Sorbus aria (Mehlbeere)
- Sorbus torminalis (Eisbeere)
- Cornus mas (Kornelkirsche)

1.2 Sträucher und Heister

- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Liguster vulgare (Liguster)

1.3 Schnitthecken

- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Liguster vulgare (Liguster)

2 Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der unteren Denkmalbehörde mit Hinweis auf § 20 HDschG, anzuzeigen.

3 Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt (Dez. IVDA 41-5) zu informieren.

4 Bergaufsicht

Das Plangebiet wird von Erlaubnisfeldern zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole sowie Kohlenwasserstoffen überdeckt. Es sind jedoch keine Aufsuchungsaktivitäten bekannt.

5 Wasserwirtschaftliche Belange

5.1 Grundwasser
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, Dessen Vorgaben sind zu beachten.

Aufgrund der hohen bzw. stark schwankenden Grundwasserstände im Kreis Groß-Gerau wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Bauherr eigenverantwortlich für Vernässungsschäden an den Bauwerken ist und gegebenenfalls entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen hat.

5.2 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wasserrecht - HWG - soll Niederschlagswasser von demjenigen verwendet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht darf das Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes erst versickert werden, wenn durch technische Gutachten gegenüber der Untere Wasserbehörde nachgewiesen wird, dass keine Boden- und Grundwasserunreinigungen / Belastungen vorliegen.

6 Fluglärm

Das Plangebiet liegt in der Tag-Schutzzone 2 des Lärmschutzbereiches des Flughafens Frankfurt/Main. Es gelten die Bestimmungen des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.10.2007. Hierbei wird insbesondere auf die Bestimmungen des § 5 „Bauverbote“ sowie des § 6 „Sonstige Beschränkungen der baulichen Nutzung“ hingewiesen.

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

(WA) 1.3.1. Allgemeine Wohngebiete

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

3.4. Baulinie

3.5. Baugrenze

Stellung der baulichen Anlagen

Füllschema der Nutzungsschablone

WA1	Art der baulichen Nutzung
0,3 II	GRZ Zahl d. Vollgeschosse
O, E	Bauweise

6. Verkehrsflächen

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußweg

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

13.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

13.3. Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmäler), die dem Denkmalschutz unterliegen

13.4. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

13.5. Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen und bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind hier: überschwemmungsgefährdetes und vernässungsgefährdetes Gebiet

13.6. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

13.7. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) 04.11.2010

Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) 03.06.2015 - 06.07.2015

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) 13.05.2015 - 02.07.2015

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) 15.10.2015

(Dienststempel) (Datum) (Unterschrift)

Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB)

(Dienststempel) (Datum) (Unterschrift)

(Dienststempel) (Datum) (Unterschrift)

A Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748);
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154);
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622);
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2014 (GVBl. I S. 178);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklungen des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509);

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1-3) BauGB)

Allgemeine Wohngebiete WA 1 - WA 9

(gem. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 6

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,3.

2.2 Allgemeine Wohngebiete WA 3 und WA 7

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,35.

2.3 Allgemeine Wohngebiete WA 4

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 1.

2.4 Allgemeine Wohngebiete WA 5

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

2.5 Allgemeine Wohngebiete WA 8 und WA 9

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 1.

Die Attikaaberkante eines Flachdachs darf die Traufhöhe des bestehenden MAN-Stahlhauses um maximal 50 cm überschreiten.

2.6 Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 9

Gemäß § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

3 Bauweise

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Es dürfen nur Einzelhäuser errichtet werden.

3.2 Allgemeine Wohngebiete WA 2

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Es dürfen nur Doppelhäuser errichtet werden.

3.3 Allgemeine Wohngebiete WA3 und WA 4

Es wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

3.4 Allgemeine Wohngebiete WA 5

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO kann an bis zu einer Nachbargrenze ohne Grenzabstand angebaut werden.

3.5 Allgemeine Wohngebiete WA 6 und WA 8

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.6 Allgemeine Wohngebiete WA 7

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Es dürfen nur Einzelhäuser und Doppelhäuser errichtet werden.

3.7 Allgemeine Wohngebiete WA 9

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO muss an eine Nachbargrenze ohne Grenzabstand angebaut werden.

4 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

4.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

4.2 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen ist, falls erforderlich, durch Planzeichen festgesetzt.

5 Stellplätze, Garagen und Carports

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

5.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 4, WA 5, WA 6 und WA 7

Stellplätze, Garagen und Carports sind sowohl in den überbaubaren als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.