

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 DER GEMEINDE GROSS RÖNNAU

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. 8. 1997 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 11. 7. 1994, wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 20. 11. 1999 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil B Text:

1. Allgemeines

1. 1. Innerhalb der festgesetzten von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) sind Einfriedungen über 0,7 m Höhe, bezogen auf die Straßenhöhe vor dem Grundstück, unzulässig. (§ 9 (1) 10 BauGB)
1. 2. Ausnahmen gem. § 5 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 (6) BauNVO)
1. 3. Die Grundstücksgröße pro Einzelhaus hat mindestens 700 m² zu betragen. (§ 9 (1) 3 BauGB)
1. 4. Pro Einzelhaus ist maximal 1 Wohneinheit zulässig. (§ 9 (1) 6 BauGB)
Ausnahmsweise ist die Errichtung einer 2. Wohnung (Einliegerwohnung) zulässig, wenn die Größe von 70% der Grundfläche der Hauptwohnung nicht überschritten wird.
1. 5. Das auf den Dächern und Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Privatgrundstücken zu versickern. (§ 9 (1) 16 BauGB)
1. 6. Stellplätze und Fahrflächen auf den Privatgrundstücken sowie öffentliche Parkplatzflächen und ein 2,5 m breiter Streifen der Erschließungsstraße sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und Belag herzustellen. (§ 9 (1) 11 BauGB)

2. Gestaltung (§ 92 LBO i. Vbg. mit § 9 (4) BauGB)

2. 1. Die Garagen sind in ihrer Ausführung und Gestaltung den Hauptbaukörpern anzupassen, wobei Flachdächer zulässig sind. Unabhängig hiervon ist auch die Errichtung von gedeckten Einstellplätzen (Carports) zulässig.
2. 2. Dächer sind nur als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer Neigung von 30 - 48° zulässig.
2. 3. Die Sockelhöhe der baulichen Anlagen gemessen vom Straßenniveau des jeweiligen Straßenabschnittes bis Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses, darf höchstens 0,5 m betragen.
2. 4. Die Traufhöhe der baulichen Anlagen gemessen vom Straßenniveau des jeweiligen Straßenabschnittes bis Oberkante Erdgeschoßdecke darf höchstens 3,5 m betragen.
2. 5. Die Firsthöhe der baulichen Anlagen darf maximal 8,5 m betragen.
2. 6. Der Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut der baulichen Anlagen gemessen ab Oberkante Erdgeschoßdecke darf höchstens 0,8 m betragen.

3. Grünordnung

3. 1. Der unversiegelte Wurzelraum der Neupflanzungen muß mindestens 12 m² betragen. (§ 9 (1) 25b BauGB)

3. 2. Auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (K) ist auch die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne von § 2 (1) 1, 2, und 4 LBO unzulässig.
3. 3. An Verkehrsflächen angrenzende Baugrundstücksseiten sind an den Stellen, an denen keine Knicks geplant sind, mit Laubhecken zu bepflanzen. (§ 9 (1) 25 BauGB)

4. Immissionsschutz

4. 1. Entlang der Grundstücksgrenze zum Dorfgemeinschaftshaus östlich des Plangebietes ist eine 2,5 m hohe Schallschutzwand zu errichten.
4. 2. In den Häusern der Grundstücke 1 und 3 dürfen im Dachgeschoß keine Fenster von Wohnräumen angeordnet werden.