



Gemeinde Geschendorf

Bebauungsplan Nr. 8

für das Gebiet

„Westlich der Dorfstraße Nr. 48 sowie für die
Grundstücke Dorfstraße 48 bis 74 und Dorfstraße 57
bis 85“

Text

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 Abs. 2 Nr. 4, 18 Abs. 1 BauNVO)

1.1 Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe ist die gemittelte natürliche Geländehöhe der Grundfläche des Wohngebäudes. Abgrabungen und Aufschüttungen von max. 50 cm sind zulässig.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn über ein Höhenmaß belegt wird, dass eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung andernfalls nicht gesichert werden kann.

1.2 Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen der aufsteigenden Wand und der Dachhaut) ist die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens.

1.3 Eine Abweichung von der festgesetzten maximalen First- und Traufhöhe ist zulässig, wenn es sich um die Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten Gebäudes an gleicher Stelle, mit gleicher Art der Nutzung sowie gleicher Grundfläche und Gebäudehöhe handelt und mit der Neuerrichtung innerhalb von 2 Jahren nach Abgang begonnen wird.

2. Mindestgrundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße für ein Einzelhaus beträgt 600 m².

Die Mindestgrundstücksgröße für eine Doppelhaushälfte beträgt 450 m².

3. Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

Je vollständige 450 m² Grundstücksfläche ist eine (1) Wohneinheit zulässig. Die max. Anzahl von 4 Wohneinheiten je Wohngebäude darf nicht überschritten werden.

4. Nicht überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Entlang der Straßen ist ein Streifen von 5 m von Nebenanlagen, Stellplätzen, Carports und Garagen freizuhalten.

5. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

5.1 Zulässig sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 48°. Abweichende Dachneigungen sind bei Nebenanlagen, Wintergärten, Eingangsüberdachungen, vortretenden Bauteilen, Garagen und Carports zulässig.

5.2 Gegenüber mindestens einer Außenwand oder Teilen einer Außenwand zurückgesetzte Geschosse oberhalb der Traufe sind unzulässig (sog. „Staffelgeschoss“). Dies gilt nicht für Außenwandflächen von Dachgauben und Loggien.

5.3 Dachgauben und Loggien dürfen einen Abstand von 2 m zum Ortsgang nicht unterschreiten. Die maximale Gesamtbreite von Dachgauben und Loggien darf 30% der unteren Dachkantenlänge nicht überschreiten.

5.4 Die Anlage von Schotter-, Kies- oder Splittflächen ist außerhalb von Terrassen, Zufahrten, Wegen und Stellplätzen unzulässig. Zulässig ist ein max. 50 cm breiter Streifen als Spritzschutz um ein Gebäude.

5.5 Entlang der Dorfstraße ist bei Abriss und/oder Neubau eines in vorderer Reihe zur Straße gelegenen Gebäudes entlang der Straßenfront eine lebende Hecke mit einer maximalen Höhe von 1,2 m anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

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

Die Knickschutzstreifen sind von jeglicher, auch genehmigungsfreier, Bebauung, Versiegelung oder Abgrabung freizuhalten.

7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In dem in der Planzeichnung gesondert gekennzeichneten Bereich ist die Errichtung von Gebäude, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, insb. Wohngebäude, solange nicht zulässig bis gutachterlich nachgewiesen ist, dass gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gewährleistet sind. Dies gilt auch für die Umnutzung landwirtschaftlicher Wohngebäude oder landwirtschaftlicher Gebäude zu Wohnzwecken.

8. Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Abweichend vom Bauordnungsrecht dürfen baugenehmigungspflichtige und auch baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen einen Anstand von 3 m zur seitlichen Grundstücksgrenze nicht unterschreiten.