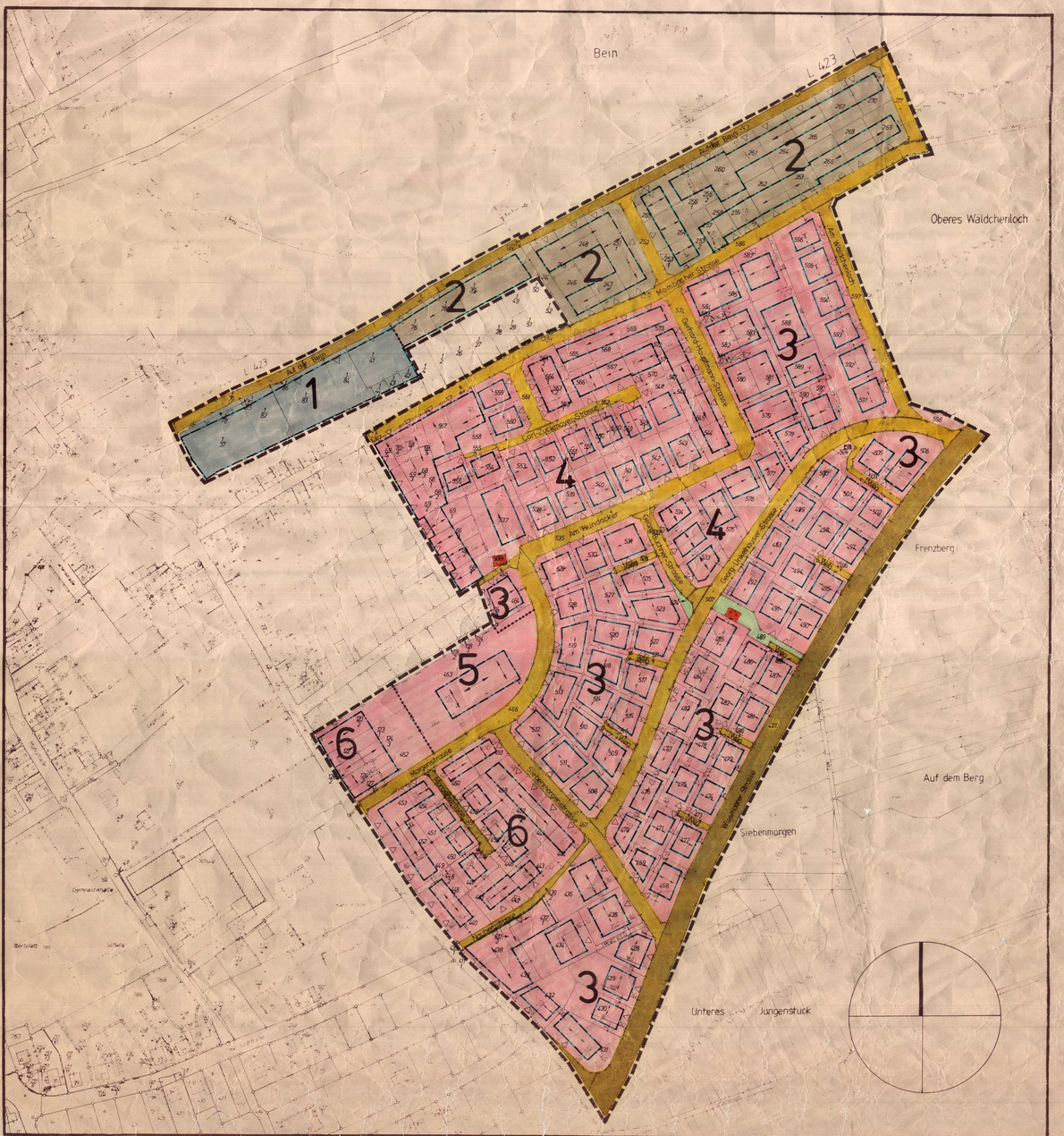
GEMEINDE BUDENHEIM

BEBAUUNGSPLAN >SIEBENMORGENGEBIET<

M.1:1000



NUTZUNGSSCHABLONEN

	BAUGEBIET	ZAHL D. VOLLGESCHOSSE
1	GE	II
	GRUNDFLÄCHENZAHL 0,8	GESCHOSSFLÄCHENZAHL 1,6
	BAUWEISE g	DACHFORM G
2	MI	II
	0,4	0,8
	△	G
3	WR	II
	0,4	0,8
	△	G
4	WA	II
	0,4	0,8
	△	G
5	WR	VII
	0,4	1,2
	△	G
6	WR	I
	0,4	0,5
	△	G

ZEICHENERKLÄRUNG

- GE — GEWERBEGEBIET
- MI — MISCHGEBIET
- WR — REINES WOHNGEBIET GEM. § 3 BAUNVO
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. § 4 BAUNVO
- ART DER NUTZUNG
- 0,4 — GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ
- 0,8 — GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ
- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- g — GESCHLOSSENE BAUWEISE (AUSSERHALB GRENZFORMGEMÄSS ABSTAND)
- △ — OFFENE BAUWEISE, NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- △ — OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- BAUWEISE
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS
- BAUGRENZE
- ABGRENZUNG GEMÄß UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- VERKEHRSFLÄCHE (VERKEHRSBERUHIGT GEM. § 42 ABS. 4a STVO)
- VERKEHRSFLÄCHE
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- FLÄCHENBEGRENZUNG
- FIRSTRICHTUNG
- POST ÖFFENTLICHER RINGSCHACHT
- PARKANLAGE
- SONSTIGE PLANZEICHEN
- TRAFOSTATION
- GEMÄß § 5 EaG DACH
- GEBÄUDEZULÄNG
- EINGANGSSEITE (SIEHE ABSCHNITT: ÖLHEIZUNGEN)

TEXTFESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
1.1 Gem. § 1 Abs. 3 der BauNVO gemachte Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
1.2 Gem. § 4 Abs. 3 der BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
1.3 Im Gewerbegebiet (GE) mit der Ordnungszahl 1 sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 der BauNVO Tankstellen und Gewerbebetriebe mit hohem Verkehrsaufkommen (z.B. ein SB-Markt) nicht zulässig.
1.4 Im Reinen Wohngebiet mit der Ordnungszahl 6 ist für die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 120/2, 122, 123/1, 124/2, 124/3, 126/2, 128/3 und 127/2 ausnahmsweise eine Grenzbebauung innerhalb der festgesetzten Baugrenzen erlaubt. (§ 22 BauNVO).
2. Vorgartenbereiche
2.1 In allen Nutzungsschablonen angegebene Zahl der Vollgeschosse ist als maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse zu verstehen.
2.2 Hinweis: Im Bereich der Vorgärten ist die Anlage von Stellplätzen für den ruhenden Verkehr, die öffentlichen Verkehrsflächen sind, nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen. Die Zufahrten müssen mindestens 5 m Abstand zur Straßenbegrenzung haben. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO, § 12 Abs. 6 BauNVO, § 21a Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 126 Abs. 1 BauGB).

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dach
1.1 Dachform
Es sind nur geneigte Dächer zulässig
Ausnahmen: Die Ausnahmen sind unter gewissen Bedingungen zulässig
Flachdächer
1.2 Die Dachneigung muß mindestens 35° betragen.
Ausnahmen: Die Ausnahmen sind unter gewissen Bedingungen zulässig
Dachneigungen bis 45° sind zulässig.
Dachneigungen über 45° sind nicht zulässig.
1.3 Dachdeckung
Die Dächer sind mit harten Dachziegeln oder Dachsteinen in roter, rotbrauner oder anthrazitfarbener Farbe zu decken.
Ausnahmen: Die Ausnahmen sind unter gewissen Bedingungen zulässig.
Dachpappe ist nicht zulässig.
Dachziegel mit Glasdeckung sind zulässig.
Dachziegel mit Glasdeckung sind zulässig.
Glasdeckung ist zulässig.
Glasdeckung ist zulässig.
Glasdeckung ist zulässig.
1.4 Dachaufbauten sind zulässig.
Dachaufbauten sind zulässig.
Dachaufbauten sind zulässig.
Dachaufbauten sind zulässig.
Dachaufbauten sind zulässig.
Dachaufbauten sind zulässig.
1.5 Dachgaupen sind zulässig, dürfen jedoch die maximale Firsthöhe nicht überschreiten.
1.6 Dachgaupen sind zulässig.
1.7 Dachfenster sind zulässig, dürfen jedoch die maximale Firsthöhe nicht überschreiten.
1.8 Dachfenster sind zulässig.
1.9 Dachfenster sind zulässig.
1.10 Dachfenster sind zulässig.
1.11 Dachfenster sind zulässig.
1.12 Dachfenster sind zulässig.
1.13 Dachfenster sind zulässig.
1.14 Schleppgauben müssen mindestens eine Neigung gegen die Horizontale von 20° haben.
2. Höhenlage der baulichen Anlagen
2.1 Die Gebäudehöhen müssen mindestens 2,50 m betragen.
Ausnahmen: Die Ausnahmen sind unter gewissen Bedingungen zulässig.
Ausnahmen: Die Ausnahmen sind unter gewissen Bedingungen zulässig.
Ausnahmen: Die Ausnahmen sind unter gewissen Bedingungen zulässig.
Ausnahmen: Die Ausnahmen sind unter gewissen Bedingungen zulässig.
Ausnahmen: Die Ausnahmen sind unter gewissen Bedingungen zulässig.
Ausnahmen: Die Ausnahmen sind unter gewissen Bedingungen zulässig.
Ausnahmen: Die Ausnahmen sind unter gewissen Bedingungen zulässig.
2.2 Die Erdgeschoßrohdecken müssen mindestens 2,50 m über der Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße und für Hauptgebäude mindestens 2,50 m über der Höhe der Erschließungsstraße und für Nebengebäude mindestens 2,50 m über der Höhe der Erschließungsstraße sein.
Ausnahmen: Die Ausnahmen sind unter gewissen Bedingungen zulässig.
Ausnahmen: Die Ausnahmen sind unter gewissen Bedingungen zulässig.
Ausnahmen: Die Ausnahmen sind unter gewissen Bedingungen zulässig.
Ausnahmen: Die Ausnahmen sind unter gewissen Bedingungen zulässig.
Ausnahmen: Die Ausnahmen sind unter gewissen Bedingungen zulässig.
Ausnahmen: Die Ausnahmen sind unter gewissen Bedingungen zulässig.
Ausnahmen: Die Ausnahmen sind unter gewissen Bedingungen zulässig.
2.3 Bei Erdgeschossen mit Kellergeschoß wird die Höhe der Erdgeschoßrohdecken über Eck gemessen. (s. Skizze 2A).
2.3 Bei Erdgeschossen mit Kellergeschoß wird die Höhe der Erdgeschoßrohdecken über Eck gemessen. (s. Skizze 2A).
2.4 Für Grundstücke, die über Firsthöhe anschließen werden gilt das = 2,5 m - 2,5 m als Lage bezogen auf die Straßenmitte.
2.5 Die maximal zulässige Firsthöhe in den Gebieten mit den Ordnungszahlen 2,3,4, 6 beträgt bei geneigten Dächern 9,00 m, bei zweigeschossigen Gebäuden 10,00 m, wobei von Oberkante Erdgeschoßrohdecken bis Oberkante Dachhaut das Maß zu messen ist.
2.6 Bei Kellergeschossen (versetzte Ebenen) gilt die Ebene als Erdgeschoßgeschoß, die die Hauptgemeinschaftsräume des Gebäudes ist.
2.7 Bei Punktbauten gilt als Firsthöhe die Differenz zwischen Oberkante Erdgeschoßrohdecke und höchstgelegener Dachhaut.
3. Lage der Gebäudeeingänge
Die Erschließung der Gebäude muß von der mit dem Planzeichen "Gebäudezugang gekennzeichneten Seite erfolgen.
4. Garagenbau
Hauptgebäude dürfen in der Fortsetzung von der Hauptfahrbahnachse gemessen.
5. Einfriedungen und Sichtbeschränkungen
5.1 Die Einfriedungen dürfen bis zu 0,50m massiv und als Zäune bis zu einer Höhe von 0,70m errichtet werden.
5.2 Bauwerkartige Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,50m - die massiven Teile 0,50m nicht überschreiten.
5.3 Bei Bauwerken mit einseitiger Grenzbebauung sind an den Nachbargrenzen bis zu 2,30m hohe, mit Gärten versehene Grenzmauern zu errichten. Die Grenzmauer muß durchbrochen verbundene Einfriedungen in massiver Bauweise und als Holzlattenzaun zu lassen.
6. Garagen müssen so angeordnet werden, daß die zur Erschließungsstraße orientierte Seite maximal 1,00m vor der Fassadenflucht des Gebäudes springt. Die Festsetzungen der Landesbauordnung und der Garagenverordnung bleiben unberührt.

Empfehlungen

1. Bepflanzung der privaten Freiflächen
Die privaten Freiflächen sollten nur mit heimischen Pflanzen bepflanzt werden.
Zu bevorzugen sind:
a) Bäume
Weißdorn (Pyrus pyraster)
Feldahorn (Ulmus minor)
Stieleiche (Quercus robur)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Mehlbeere (Sorbus aria)
Eibe (Taxus baccata)
b) Sträucher
Hasel (Corylus avellana)
Liguster (Ligustrum vulgare)
wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
eingriffiger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
Hundsrose (Rosa canina)
Wildrose (Rosa rubiginosa)
Heckenrose (Rosa corymbifera)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Hundsrose (Rosa canina)
Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
2. Einfriedungen
Auf Einfriedungen sollte verzichtet werden.
Bei Einfriedungen mit Stützmauern oder Bauwerk sollen nur heimische Pflanzen verwendet werden.

ERLÄUTERUNG ZU DEN FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet, welches gemäß § 5 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt ist dient dem Zweck, Betriebe unterzubringen, die aus den umliegenden Wohngebieten nicht entwickelt bezw. durch die Nähe zur Binger Straße (L 423) in gewährleisteter, daß An- und Auslieferung der Kraftfahrzeuge ohne Störung vonstatten gehen kann. Durch den Ausschluß von Tankstellen und Gewerbebetrieben mit hohem Verkehrsaufkommen soll der vorhandene Verkehrsablauf in der Straße "Auf der Berg" gewährleistet bleiben.

Das Gebiet, welches gemäß § 4 BauNVO als Wohngebiet festgesetzt. Das Gebiet wird vor allem dem Zweck dienen, Wohnen gewährleisten. Die Verbindung mit dem Gewerbegebiet über die Straße "Auf der Berg" und die Anschluß an die Binger Straße gewährleisten, jedoch in einem Bereich die einen funktionierenden Verkehrsfluß von und zu den Bauwerbetrieben.

Das Gebiete 1 (Gewerbegebiet) und Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Es ist das Bestreben zu unterstützen, daß Reines Wohnen zu gewährleisten. Weiterhin ist es Ziel der Festsetzung und die Ortsrandlage des Gebietes, die Nähe zum Wald und die relativ große Entfernung zu den Gewerbegebieten, das Wohnen zu gewährleisten. Zur Verwirklichung des Reinen Wohngebietes wurde die Gebiete mit Bereich zum Ausschluß Wohngebiet (Gebiete 1 gemäß § 6 BauNVO festgesetzen. Durch Einschränkung von Ausnahmen und Dekonzentrationsmaßnahmen wurde versucht, das Gebiet vor Störungen zu schützen. Ausnahmen sind dabei dann zulässig, wenn sie das Wohnen nicht stören.

Durch den verkehrsberuhigten Bereich verkehrsberuhigender Ausbau der Erschließungsstraßen und die Schallimmission auf ein Minimum reduziert werden.

Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Gesamtnutzungsbestimmung wurde das Maß der Nutzung auf das Minimum festgelegt. Mit Ausnahme zwei Vollgeschossen. Grundflächenzahl GRZ 0,4 und Geschoßflächenzahl GFZ 0,8 festgesetzt. Mit Ausnahme von