

# **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Massiel-Gründlich“ der Ortsgemeinde Schoden**

## **I. Inhaltliche Wiedergabe der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Massiel-Gründlich“ i. d. F. des Satzungsbeschlusses vom 08.05.1978**

### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 a Abs. 1 a BBauG i. V. m. der BauNVO)**

	<b>Z</b>	<b>GRZ</b>	<b>GFZ</b>
<b>MD</b>	<b>II</b>	<b>0,4</b>	<b>0,8</b>

Die Geschosszahl der Gebäude wird dort, wo sie im Plan eingetragen ist, bergseitig eingeschossig, talseitig zweigeschossig, entsprechend der Querschnittsdarstellung, festgesetzt. Dabei ist das Gelände der talseitig der Erschließungsstraßen gelegenen Gebäude entsprechend den Querschnittsdarstellungen vom Straßenraum bis mindestens zur Gebäudevorderfront aufzufüllen.

##### **1.1.1**

Außerhalb der Baugrenze liegende Bauflächen sind mit Nebengebäuden gemäß § 14 BauNVO und mit eingeschossigen landwirtschaftlichen Nebengebäuden (Kelterhaus, Weinkeller pp.) bebaubar.

#### **1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b BBauG)**

Die Bauweise ist offen festgesetzt.

#### **1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 b BBauG)**

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt ausschließlich durch Baugrenzen. Soweit vorhandene Gebäude die Baugrenzen überschreiten, sind diese erst auf die Baugrenzen zurückzuführen, wenn genehmigungsbedürftige Baumaßnahmen gemäß § 91 LBauO an den bestehenden Gebäuden durchgeführt werden.

#### **1.4 Erstellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b BBauG)**

Die im Plan eingetragene Firstrichtung – Richtung der Gebäudeaußenwände – ist einzuhalten. In begründeten Ausnahmefällen ist die Änderung der Firstrichtung gemäß § 31 Abs. 1 Bundesbaugesetz zugelassen.

## **1.5 Stellplätze/Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 e BBauG)**

Garagen sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Der Mindestabstand zwischen Garagenvorderfront und Straßenbegrenzungslinie beträgt 5,00 m. Diese Mindestabstandsfläche ist horizontal anzulegen.

## **2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften** **(§ 9 Abs. 2 BBauG und LBauO)**

### **2.1 Dachform:**

Als Dachform ist das Satteldach mit einer Neigung von 18° bis 30° zulässig. Ausnahmsweise können Walmdächer gemäß § 31 Abs. 1 BBauG zugelassen werden.

### **2.2 Farbgebung:**

Das Bedachungsmaterial ist für alle Gebäude dunkelfarbig vorzusehen.

### **2.3 Gebäudehöhe:**

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf an der Straßenfront der Gebäude nicht mehr als 1,00 m über der Bordsteinkante der Erschließungsstraße liegen.

### **2.4 Drepelausbildungen:**

Drepel sind nur bei eingeschossigen Gebäuden und nur bis zu einer Höhe von 0,8 m, gemessen von der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks ab Oberkante Decke bis zur Schnittlinie mit der Dachaußenkante, zulässig.

## **3. Landespflegerische Festsetzungen**

### **3.1 (gestrichen gemäß Genehmigungsverfügung der Kreisverwaltung vom 04.09.1978)**

### **3.2**

Aus landschaftsgestalterischen Gründen ist als Abgrenzung der Baugrundstücke zu den Flächen der Landwirtschaft im Gebiet „Über Gründlich“ eine lebende Hecke zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG).

#### **3.2.1**

Evtl. Maschendrahtzäune sind auf der den Wohnhäusern zugewandten Seite der Hecken zu errichten.

### **3.3**

Im Gebiet „Massiel“ wird zur Abgrenzung eine lebende Hecke nicht gefordert, ist jedoch zulässig.

#### **3.3.1**

Andere Einfriedungen (Zäune, Mauern) sind unzulässig.

### **3.4 Einfriedungen:**

Straßenseitig ist eine Mauereinfriedung mit 0,6 m Höhe zusätzlich 0,4 m Geländer oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

#### **3.4.1 Sichtfelder:**

Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

## **4. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG)**

Betroffene sind bei einer Bebauung verpflichtet, im Baugenehmigungsverfahren den Dämmwert nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) durch bauliche Maßnahmen (z. B. Verwendung von Isolierglas, Isolier-Baustein u. ä.) sicherzustellen und gegenüber der Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen.

## **5. Aufhebung des bestehenden Bebauungsplans „Pi-Park“**

Durch den Bebauungsplan „Massiel-Gründlich“ wird der nach dem Aufbaugesetz im Jahre 1955 erstellte Bebauungsplan „Pi-Park“ aufgehoben.

## **II. Inhaltliche Wiedergabe der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Massiel-Gründlich“ i. d. F. der Vereinfachten Änderung (Ergänzung) mit Satzungsbeschluss vom 06.07.1995**

Auf den Grundstücken Flur 5, Nrn. 11, 61, 62, 63 und 64 werden aufgrund eines bestehenden dringenden Baulandbedarfs Wohnbauflächen ausgewiesen. Die Grundstücke Flur 5, Nrn. 60/1 und 60/2, werden als „Flächen für die Landwirtschaft“ festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB).

Art der baulichen Nutzung ist in Anlehnung an den Bebauungsplan „Massiel-Gründlich“ Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO.

Die Stellung der Gebäude ist durch Einzeichnung der Hauptfirstrichtung im Plan festgelegt. Dies gilt auch für die einzuhaltenden Straßenabstände.

Im Übrigen haben die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans vom 05.10.1978, ausgefertigt am 24.05.1993 und neu in Kraft gesetzt am 16.06.1993 Verbindlichkeit.

### **Landespflegerische Festsetzungen**

Das auf den Dachflächen und sonstigen Versiegelungsflächen auftreffende unbelastete Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück einer Versickerung bzw. einer Nachnutzung zuzuführen. Auf den entstehenden Baugrundstücken ist eine Bepflanzung mit einheimischen Obst- oder sonstigen Laubgehölzen (Hochstamm) wie folgt vorzunehmen:

Mindestens 1 Baum je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zzgl. 1 Baum je angefangene 200 m<sup>2</sup> Versiegelung/Überbauung.

### **III. Textliche Festsetzungen, die im Zuge des 2. Änderungsverfahrens in den Bebauungsplan „Massiel-Gründlich“ sowie „Massiel-Gründlich, Vereinfachte Änderung (Ergänzung)“ verbindlich aufgenommen werden**

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Höchstzahl der Wohnungen beträgt 3 Wohnungen pro Einzelhaus sowie 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte.

Schoden, den 31.03.2020

gez. Hausen (D.S.)

---

Ortsbürgermeister