Textliche Festsetzung

1. Art der baulichen Nutzungen

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA und WA^1) sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet^1 (WA^1) sind max. 2 Wohnungseinheiten je Gebäude zulässig (§ 4 Abs. 4 BauNVO).

1.3 Im Mischgebiet (MI) sind Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.4 Im Mischgebiet (MI) sind Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

~~1.5 Im Mischgebiet^1 (MI^1) sind Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1, 3, 4, 6 und 7 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).~~

Siehe unten

~~1.6 Im Mischgebiet^1 (MI^1) sind Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).~~

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Von der festgesetzten zweigesch. offenen Bauweise (zwingend) im Bereich des Mischgebietes (MI) kann ausnahmsweise eine eingeschossige Bebauung zugelassen werden, wenn alle Gebäude innerhalb einer festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche die gleiche Geschoßzahl erhalten.

2.2 Von der festgesetzten zweigeschossigen Bauweise (zwingend) im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser des allgemeinen Wohngebietes^1 (WA^1) kann ausnahmsweise eine eingeschossige Bebauung zugelassen werden, wenn alle Gebäude innerhalb einer festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche oder mindestens 3 Gebäude (2 Doppelhaushälften = 1 Gebäude) die gleiche Geschoßzahl erhalten.

2.3 Die zulässige Geschoßfläche (§ 2o) kann um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden, jedoch nicht mehr als um 5o % (§ 21 a Abs. 5 BauNVO).

2.4 Die von der Bebauung freizuhaltende Fläche im Bereich des vorhandenen Baches zwischen den straßenseitigen Baugrenzen kann ausnahmsweise bis zu max. 4 Geschossen bebaut werden, wenn für die Verlegung des Baches eine Genehmigung nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erfolgt.

3. Garagen und Tiefgaragen

3.1 Tore von Garagen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 5,oo m haben.

3.2 Tiefgaragen sind allgemein zulässig.

4. Freiflächen

4.1 Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen sichtbehindernde Anlagen über o,6o m über der öffentlichen Verkehrsfläche weder errichtet noch unterhalten werden.

5. Private Grünflächen (Bachbett und Ufergrundstücke)

5.1 Im Bereich der privaten Grünflächen (Bachbett und Ufergrundstücke) müssen die Grundstückseigentümer

504/33

alle Handlungen unterlassen, die zu einer Einengung des Bachbettes oder zu Behinderungen beim Hochwasserabfluß führen und welche die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten erschweren.

6. Pflanzgebot

6.1 Von der Festsetzung "neu anzupflanzende Bäume" im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung können in begründeten Fällen (Zufahrten, Ver- und Entsorgungsleitungen usw.) im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Anzahl der innerhalb eines Straßenzuges festgesetzten anzupflanzenden Bäume eingehalten wird.

7. Äußere Gestaltung

7.1 Im Bereich der zweigeschossigen Bauweise (zwingend) des Mischgebietes und des allgemeinen Wohngebietes[1] (WA[1]) sind Widerlager nur bis zu einer max. Höhe von o,3o m zulässig.

7.2 Sofern nach 2.1 und 2.2 der textlichen Festsetzungen eine Ausnahme erfolgt, können ausnahmsweise Widerlager bis zu einer max. Höhe von o,8o m zugelassen werden, wenn alle Gebäude innerhalb einer festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche oder mindestens 3 Gebäude (2 Doppelhaushälften = 1 Gebäude) die gleiche Drempelhöhe erhalten.

7.3 Von der festgesetzten Dachneigung können Abweichungen um $\pm$ 8° ausnahmsweise zugelassen werden, wenn alle Gebäude innerhalb einer festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche oder mindestens 3 Gebäude (2 Doppelhaushälften = 1 Gebäude) die gleiche Dachneigung erhalten.

7.4 Von der festgesetzten Dachform - Satteldach - können ausnahmsweise andere Dachformen zugelassen werden, wenn alle Gebäude innerhalb einer festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche oder mindestens 3 Gebäude (2 Doppelhaushälften = 1 Gebäude) die gleiche Dachform erhalten.

7.5 Dachgauben sind erst ab 35° Dachneigung zulässig.

7.6 Bei Doppelhäusern sind Dachgauben nur dann zulässig, wenn sie mit einheitlicher Gestaltung errichtet werden.

7.7 Bei Hausgruppen sind Dachgauben nur dann zulässig, wenn sie zeilen- bzw. gruppenweise mit einheitlicher Gestaltung errichtet werden.

7.8 Doppelhäuser und Hausgruppen sind äußerlich in gleichem Material zu gestalten.

8. Flächen für Versorgungsanlagen (Umformerstation)

8.1 Die Umformerstation im Bereich des denkmalwerten Gebäudes Overather Straße 8 ist nur im Kellergeschoß (Untergeschoß) zulässig.

8.2 Bei der Durchführung des Bebauungsplanes ist der genaue Standort der festgesetzten Umformerstation im Bereich der Overather Straße und der Friedrich-Offermann-Straße im Einvernehmen mit der Belkaw noch festzulegen.

9. Erhaltung baulicher Anlagen

9.1 Das erhaltenswerte Gebäude Hundsiefen Nr. 5 wird dem § 39 h BBauG unterstellt.
Das Äußere des erhaltenswerten Gebäudes ist in einer als Anlage beigefügten Bilddokumentation erfaßt und festgesetzt.

Kennzeichnung gemäß § 9 (5) BBauG

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 531o - Overather Straße - wird der Planungsrichtpegel gemäß DIN 18oo5 E durch den Verkehrslärm auf der Overather Straße (B 55) und Friedrich-Offermann-Straße (L 288) voraussichtlich überschritten werden.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind - sofern der Planungsrichtpegel gemäß DIM 18oo5 E oder der dann geltenden Bestimmungen überschritten wird - bauliche Schallschutzvorkehrungen (z.B. Grundrißgestaltung, Isolierglas im Rahmen mit Lippendichtung, bei Schlafräumen schallgedämmte Lüftungs- (Überström-) Öffnungen) erforderlich.

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 5310
- Overather Straße -

Die Punkte 1.5 und 1.6 der Textfestsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 5310 - Overather Straße - werden aufgehoben und wie folgt neu gefaßt:

1.5 Im Kerngebiet (MK) sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, Wohnungen mit Ausnahme solcher für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 7 Abs. 2 Ziff. 2,3,5 und 7 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.6 Im Kerngebiet (MK) sind Ausnahmen gem. § 7 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO).

gehört zur Genehmigung
vom 14.02.1986
Az. 35.2.12-7201-04.86
Der Regierungspräsident
Im Auftrag