

**Bebauungsplanes für das Wohngebiet**

**"Im Bodengarten"**

---

**S a t z u n g**

**TEXTFESTSETZUNGEN**

nach § 9 Abs. 1 und 2 Bundesbaugesetz (BBauG) i. V. m. §§ 3, 16, 17, 19, 20 und 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

+

**GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

auf der Grundlage des § 83 (4) Bauordnung (BauO)

### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Bei dem Gebiet des Bebauungsplanes "Im Bodengarten" handelt es sich um unbebaute Flächen.

Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Wohngebiet ausgewiesen.

1.2 Das Ziel ist die Ausweisung der Baugrundstücke als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 der BauNVO. Ausgenommen sind die Grundstücke entlang der Benzingeröder Chaussee als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

1.3 Im Nordostbereich des Gebietes ist eine Fläche für eine Beherbergungseinrichtung ausgewiesen.

1.4 Entlang der Benzingeröder Chaussee wird zur Wohnbebauung eine Grünanlage mit Schallschutzwall ausgewiesen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß §§ 16 - 23 BauNVO festgelegt durch:

a) Baugrenzen

b) die Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

c) max. Grundflächenzahlen (GRZ) und max. Geschoßflächenzahlen (GFZ).

### 3. Nebenanlagen

3.1 Terrassen und überdachte Sitzplätze dürfen bis zu einer Gesamtfläche von 15 m<sup>2</sup> auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

3.2 Balkone sind bis zu 20 % der nach dem Bebauungsplan zulässigen Grundfläche außerhalb der Baugrenzen gestattet. Sie dürfen nicht mehr als 1,5 m, höchstens aber bis zur Hälfte in die zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze verbleibende Fläche hineinragen.

3.3 Nicht überdachte Schwimmbecken können außerhalb der Baugrenzen mit einem Grenzabstand von mind. 1,0 m errichtet werden.

#### 4. Stellplätze und Garagen

- 4.1 Stellplätze und Garagen sind außerhalb von überbaubaren Flächen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 4.2 Stellplätze dürfen nicht überdacht werden, es sei denn, sie werden auf den als Garagenflächen ausgewiesenen Flächen errichtet.
- 4.3 Die Kfz-Stellplatztiefe beträgt mind. 5,0 m.
- 4.4 Der Ausbau der Stellplätze ist so auszuführen, daß eine größtmögliche Verrieselung des Oberflächenwassers erfolgt.

#### 5. Dächer

- 5.1 Für Haupt-, Nebengebäude und Garagen sind nur Satteldächer zulässig (Dachneigung mind. 45°).
- 5.2 Gestalterisch wichtige Firstrichtungen sind im Plan angegeben. Ist im Plan keine Firstrichtung angegeben, kann sie gewählt werden.
- 5.3 Die in Firstrichtung liegenden Gebäudeseiten müssen die längeren sein.
- 5.4 Kniestöcke (Drempel) sind nur direkt oberhalb der Erdgeschoßdecke zulässig.

Die Kniestockhöhe (Drempelhöhe) - gemessen zwischen Oberkante Rohdecke und Oberkante Dachsparren an der Außenseite der Außenwand - beträgt höchstens 70 cm. Bei Gebäuderücksprüngen darf die Drempelhöhe höchstens 1,4 m betragen, wenn der Rücksprung weniger als die halbe Gebäudebreite einnimmt.

- 5.5 Die Aufkantung der Decken über den obersten Geschossen gelten ab 0,3 m als Kniestock.
- 5.6 Geneigte Dächer sind mit roten Tonziegeln oder Betondachsteinen im gleichen Farbton einzudecken. Unbekieste Papp- und Foliendächer, Well- und Asbestzementendeckungen sowie farbige durchscheinende Eindeckungen sind als verunstaltend nicht zugelassen.

## 6. Sonstige Festsetzungen

- 6.1 Sockelhöhen dürfen hangseitig nicht höher als 0,80 m sein. Bei dem hängigen Gelände sind durch Anschüttungen in Verbindung mit Böschungen oder Stützmauern optimale Geländeregulierungen vorzunehmen.
- 6.2 Vorgärten an öffentlichen Straßen und Wegen und an mit Gehrechten für die Allgemeinheit belasteten Flächen (§ 9, 11 BBauG) sind gärtnerisch zu gestalten. Als Vorgärten gelten alle nicht überbauten Grundstücksteile an der Eingangsseite eines Gebäudes, wenn die Tiefe weniger als 6 m beträgt, und es sich nicht um die Hauptwohnseite handelt. Als Einfriedungen der vorgenannten Flächen sind zugelassen:
- a) winterharte Hecken und Gehölze - max. 1,5 m
  - b) Sockel für Zäune aus Naturstein - max. 0,50 m
  - c) Holzzäune - max. 1,0 m.
- 6.3 In Sichtflächen an Einmündungen und Kreuzungen von Straßen dürfen Bepflanzungen nicht höher als 1,0 m über Oberkante Straßenrand sein. Einzelne hochstämmige Bäume dürfen angepflanzt werden.

## 7. Stadttechnische und Verkehrserschließung

### 7.1 Straßen und Wege

An das übergeordnete Straßensystem ist eine Anbindung an die Benzingeröder Chaussee zu schaffen.

Alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Straßen sind als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen und entsprechend auszubauen (bis Ziegelbergsweg; von dort Möglichkeiten der Fuß- und Radwegeverbindung zur Stadt). Sie werden durch Verbindungswege ergänzt.

### 7.2 Stadttechnik

- Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung der Grundstücke erfolgt innerhalb der Erschließungsstraßen über die Straße "Im Bodengarten" zum System am Ziegelbergsweg. Für die südlichen Einzelhäuser sowie die in der Mitte des Gebietes liegenden Grundstücke (3 Doppelhäuser) sind rechtliche gesicherte Gemeinschaftsleitungen über die Grundstücke zu bauen.

- Vom Ziegelbergweg über "Im Bodengarten" bzw. die Benzingeröder Chaussee werden Elektroenergie und Straßenbeleuchtung sowie Trinkwasser in das Plangebiet geführt.
- Als Energieträger ist die Erschließung über Fernwärme möglich. Andere Energieträger werden damit ausgeschlossen. Nur in begründeten Fällen (Einsatz alternativer Energiequellen) können Ausnahmen zugelassen werden.

### 7.3 Kommunale Entsorgung

Das Gebiet ist in das System der kommunalen Entsorgung einzu beziehen.

## 8. Gestalterische Festsetzungen nach § 83 (4) Bauordnung

- 8.1 Die Außenwandflächen der Wohn- und Nebengebäude sind in weißem Putz oder in Sichtmauerwerk aus weißem Stein auszuführen. Giebeldreiecke können mit Holz verkleidet werden.