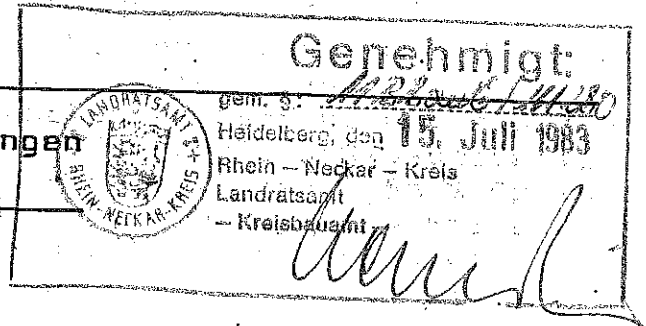


Bebauungsplan "Mörikeweg"
Schriftliche Festsetzungen



1. Planungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 (1) BBauG und BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1 BBauG

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet
§ 4 BauNVO - Ausnahmen

Ausnahmen nach § 4 BauNVO
Abs. 3 sind gemäß § 1 (6) 1
BauNVO nicht Bestandteil des
Bebauungsplanes und somit nicht
zulässig.

1.1.2 Mischgebiet
§ 6 BauNVO - Ausnahmen

Ausnahmen nach § 6 BauNVO
Abs. 3 sind gemäß § 1 (6) 1
BauNVO nicht Bestandteil des
Bebauungsplanes und somit nicht
zulässig.

1.1.3 Nebenanlagen (Versor-
gungseinrichtungen)
§ 14 (2) BauNVO

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO Abs. 2 sind als Ausnahme zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Sonstige Nebenanlagen und Nebengebäude sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

1.2 Anteilige Grundstücks-
flächen bei Gemeinschafts-
anlagen
§ 9 (1) 4 BBauG

Im Bereich der Hausgruppen sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile gem. § 21a Abs. 2 BauNVO an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) 22 BBauG zuzurechnen.

1.3 Bauweise und Stellung der
baulichen Anlagen
§ 9 (1) 2 BBauG

1.3.1 Offene Bauweise (Planz.)

Offene Bauweise gemäß § 22
Abs. 2 BauNVO, mit Grenzabstand
als Einzelhaus, Doppelhaus oder
Hausgruppe mit einer Länge von
max. 50,00 m gemäß Eintragung im
Bebauungsplan.

1.3.2 Stellung baulicher Anlagen

Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen. - Richtung der Hauptgebäude-Außenwände - sind verbindlich aufzunehmen.

1.3.3 Baugrenzen (Ausnahme)

Aus Erwägungen der Grundriß- und Baugestaltung kann als Ausnahme zugelassen werden, daß bis zur Länge der halben Gebäudeseite die Baugrenze um max 1,50 m überschritten wird, wenn keine Abstandsvorschriften verletzt werden und dafür die Überbauung einer entsprechenden Fläche der überbaubaren Grundstücksteile nicht in Anspruch genommen wird. Ein Mindestabstand von 6,00 m zur nächstgelegenen Grundstücksgrenze ist einzuhalten. Im Bereich des ausgewiesenen Leitungsrechts ist diese Überschreitung nicht zulässig. Eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze ist nicht zulässig (ausgenommen Tiefgarage).

1.4 Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 (2) BBauG

Bei offener Bauweise ist eine Sockelhöhe bis 80 cm über Straßenhöhe, gemessen in der Straßenachse, zulässig.

~~Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Sockel-, Geschos- und Traufhöhe benachbarter Gebäude aufeinander abzustimmen.~~

Sockelhöhe Ausnahme

Eine Überschreitung der Sockelhöhe um max. 25 % über die festgesetzte Höhe (0,80 m) kann zugelassen werden.

Bei der Bebauung im Bereich des Leitungsrechts (RWE) darf eine Traufhöhe von 110,00 m NN nicht überschritten werden.

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 (1) 4 BBauG

Die Anzahl der Garagen und Stellplätze richtet sich nach den jeweiligen gültigen Richtlinien.

1.5.1 Anordnung auf dem Grundstück

Senkrecht zur Straße angeordnete Garagen müssen mind. 5,00 m von der Gehweg-Hinterkante zurückgesetzt werden. Sie dürfen die rückwärtige Baugrenze nicht überschreiten. Sonst nach Eintragung im Bebauungsplan.

1.5.2 Dachform der Garagen

Die Garagen müssen mit einem Flachdach überdeckt werden.

1.5.3 Anordnung von Tiefgaragen

Bei mehrgeschossiger Bebauung (mehr als 3 Geschosse) sind die notwendigen Stellplätze als Tiefgarage nachzuweisen. Die Stellplätze für Besucher sind auf den Grundstücks-Freiflächen herzustellen.

Das Tiefgaragengeschosß wird auf die Zahl der zulässigen Geschosse nicht angerechnet. Bei der Ermittlung der GFZ bleibt die Fläche des Garagengeschosses unberücksichtigt.

Die Stellplätze in der Tiefgarage sind bis zur Gebrauchsabnahme der zugehörigen Wohngebäude fertigzustellen.

Bei der Errichtung einer Tiefgarage darf der fertige Aufbau nicht höher als 0,80 m über Straßenhöhe - gemessen in Straßenachse an der Einfahrt - liegen.

Die Flächen über der Tiefgarage sind landschaftsgärtnerisch anzulegen. Soweit auf dieser Fläche Gäste-Stellplätze nachgewiesen werden erhalten diese Stellplätze sowie die Zufahrt dorthin einen Plattenbelag.

Zwischen Hinterkante Gehweg und Außenkante Garagenwand ist ein Pflanzstreifen anzulegen - mind. 1,50 m breit.

Soweit keine natürliche Be- und Entlüftung der Tiefgarage möglich ist, ist die Abluft der mech. Entlüftung über Dach zu führen.

1.6 Grundstücke die von einer Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung § 9 (1) 10 BBauG

1.6.1 Sichtwinkel

Die Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind von einer sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.

Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von max. 0,70 m nicht überschreiten.

1.7 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten § 9 (1) 21 BBauG

1.7.1 Leitungsrecht

Die im Bebauungsplan mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen sind für die Führung, Überwachung und Unter-

für Elektrizität zu belasten.
Das Recht besteht als Geh-, Fahr-
und Leitungsrecht zu Gunsten des
Versorgungsträgers (RWE Essen).

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen §§ 111 und 112 LBO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 111 (1) 1 LBO

2.1.1 Dachform

Entsprechend den Eintragungen im
Bebauungsplan:
Satteldach.
Dachneigung nach Festsetzung im
Bebauungsplan.

2.1.2 Dachdeckung

dunkelbraun / anthrazit, einschl.
Solareinrichtungen, blendfrei.

2.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zulässig, aus-
genommen Schleppgauben.
Das Aussenmaß der einzelnen Dach-
gaube darf eine Breite von max.
2,00 m nicht überschreiten.

2.1.4 Kniestock

Bei der Bebauung östl. der Wohn-
straße darf die zulässige Trauf-
höhe nicht überschritten werden.
Hier Kniestock bis max. 0,75 m
Höhe, im übrigen Baugebiet bis
0,50 m Höhe zulässig.

2.2 Gestaltung der unbebauten flächen der bebauten Grund- stücke § 111 (1) 6 LBO

2.2.1 Auffüllungen und Ab- grabungen

Die Flächen zwischen Gebäude und
Straßenbegrenzungslinie sind auf
Höhe der Gehweghinterkante aufzu-
füllen.

Böschungen sind - ab straßenseiti-
ger Baugrenze - mit einem Neigung
winkel von max. 30° zulässig.

Abgrabungen sind zulässig, soweit
diese der Erschließung von Tief-
garagen dienen.

2.2.2 Außenanlagen

Unbebaute Grundstücksteilflächen,
die als Arbeits- oder Verkehrs-
flächen genutzt werden, sind zu
befestigen.

Die nicht als Arbeits- oder Ver-
kehrsflächen genutzten Flächen
sind gärtnerisch anzulegen und zu
unterhalten. Bei der Abgrenzung
zur freien Flur sollen landschaft
gebundene Gehölze verwandt werden

2.3 Einfriedigungen
§ 111 (1) 6 LBO

2.3.1 Gestaltung der Einfriedigung

Entlang der Kreisstraße Saumsteine 10 cm hoch und Jägerzaun mit Hinterpflanzung.

Entlang Mörikeweg und Planstraße Saumsteine 10 cm hoch mit Hinterpflanzung.

Entlang des Leimbachs Maschendrahtzaun, max. 1,50 m hoch mit Heckenhinterpflanzung.

Andernorts: Maschendrahtzaun.

Im Bereich der Einmündungen an öffentlichen Straßen siehe Ziff. 1.6.1 "Sichtwinkel".

2.4 Ordnungswidrigkeiten
§ 112 LBO

Ordnungswidrig im Sinne des § 112 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit erlassenen örtlichen Bauvorschriften nach § 111 LBO zuwiderhandelt.

Leimen, den 10. Januar 1983

Der Bürgermeister

I.V.

