

Bebauungsplan Scheuerleweg, Schallstadt-Wolfenweiler

Planungsrechtliche Festsetzungen (Neufassung mit Änderungen)

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Im Planungsbereich wird ein "allgemeines Wohngebiet" (WA) nach §4 Bau NVO ausgewiesen.
- 1.2. Im allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen nach §4, Abs. 3, Ziffer 2, 4, 5, 6 Bau NVO nicht zulässig.
- 1.3. Außerdem ist im Planungsbereich eine Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen, auf der das künftige Rathaus der Gemeinde erstellt werden soll.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Anzahl der Geschosse (1- max. 3 Geschosse), die Geschosßflächenzahl (GFZ) und die Grundflächenzahl (GRZ) festgelegt.

- 2.1. Für die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes in der Nutzungsschablone mit "WA" bezeichnete Hausgruppe, wird entgegen §7 BNVO eine GRZ von 0,5 festgelegt, da bedingt durch die geringe Größe der Grundstücke sonst keine ausreichende Hausgröße zu erreichen ist.

3. Bauweisen

- 3.1. Für die Wohnbebauung werden folgende Bauweisen festgelegt:

- 1-geschossige Winkelhäuser in offener Bauweise, das Dachgeschosß ist als Vollgeschosß zulässig.
- 2-geschossige Doppelhäuser und Hausgruppen mit max. 5 Einheiten in geschlossener versetzter Bauweise, Versatzmaß 0,5 - 3,0 max. Länge ohne Versatz 14,00 m.
- Blockbebauung mit max. 3 Geschossen in geschlossener Bauweise, Versatzmaß der Baukörper 0,5 - 3,0 m.
- Im südlichen Teil des Baufensters ist in der schraffierten Fläche eine Freifläche von min. 8,50 m Breite über die Bautiefe festzulegen. (s. Planlegende).

- 3.2. Garagen und überdachte Stellplätze sind mit geeigneten Dächern entsprechend der dazugehörigen Wohngebäude auszustatten. Dachneigung von 20-38°. Bei Anordnung von Garagen an der im Bebauungsplan vorgesehenen Stelle gilt §7 LBO in der Fassung vom 28.11.83 (GBL S. 770).

4. Verkehr

- 4.1. Im Zentrum des Baugebietes werden entlang der Anliegerstraßen 11 öffentliche Parkplätze parallel zur Fahrbahn errichtet.

4.2. Die KFZ-Stellplätze der Blockbebauung im Zentrum des Planungsgebietes sind als Gemeinschaftstiefgarage vorgesehen. Die nicht überbaute Fläche über der Tiefgarage ist mit Erdreich min. 30 cm hoch zu überdecken und zu begrünen.

4.3. Jedes Grundstück an befahrbaren Straßen darf nur mit einer Zufahrt belastet sein.

5. Anpflanzung von Bäumen

5.1. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes angegebenen Pflanzgebote müssen aus großkronigen Baumarten nach Angabe der Gemeinde bestehen.
- Baumgruppenerhalt im Bereich des ehemaligen Sportplatzes -.

Zur Durchgrünung des Baugebietes ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum einer großkronigen Baumart zu pflanzen (§74, Abs. 1, Ziffer 14 LBO).
Baumarten nach Absprache mit der Gemeinde.

5.2. Die Baugrundstücksflächen zwischen der öffentlichen Straße (bzw. Geh-, Rad- und Wohnweg) und den Baugrenzen/Baulinien ist von den Eigentümern gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Die Verwendung der Fläche als Lagerplatz ist nicht zulässig.

5.3. Bauliche Anlagen innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind nur zulässig, wenn sie Bestandteil der Grünflächengestaltung sind oder zum Betrieb und zur erholungs- und freizeitbezogenen Nutzung unerlässlich sind.