

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR ÄNDERUNG DES  
BEBAUUNGSPLANES .

"WOHNGEBIET EICHENSTRUTH"

STADT BAD MARIENBERG

---

---

A) RECHTSGRUNDLAGEN

Die Rechtsgrundlagen für die Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanverfahrens bilden:

1. Baugesetzbuch
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.01.1990
3. Planzeichenverordnung
4. Landespflegegesetz
5. Bundesimmissionsschutzgesetz
6. Landesbauordnung in der jeweiligen Fassung

B) IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG WIRD FOLGENDES FEST-  
GESETZT:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen  
(gem. § 9 (1) BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet  
Dorfgebiet

WA gem. § 4 BauNVO  
MD gem. § 5 BauNVO

1.2 Ausnahmen

Für das "Allgemeine Wohngebiet" WA werden gem. § 4, Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

### 1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)

Entsprechend den Planunterlagen wird die Zahl der Vollgeschosse wie folgt als Höchstwert festgesetzt:

- |   |   |      |
|---|---|------|
| a) Allgemeines Wohngebiet                             | - | zwei |
| b) Allgemeines Wohngebiet im Bereich des Kinderheimes | - | drei |
| c) Dorfgebiet   | - | zwei |

### 1.4 Bauweise

Für das Baugebiet wird die offene Bauweise gem. § 22, Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

### 1.5 Zahl der Wohneinheiten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt.

Zulässig sind

- |   |                    |
|---|--------------------|
| - in Wohngebäuden auf Grundstücken<br>bis 1.000 m <sup>2</sup>  | zwei Wohneinheiten |
| - in Wohngebäuden auf Grundstücken<br>über 1.000 m <sup>2</sup> | drei Wohneinheiten |

### 1.6 Stellplätze und Garagen

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen oder innerhalb der seitlichen Abstandsflächen, sofern sie hier nach Landesbauordnung zulässig sind, zu errichten.

Der Abstand zwischen Garagentor und Straßenbegrenzungslinie muß mindestens 5,0 m betragen.

Bei Errichtung von beidseitigen Garagen entlang einer gemeinsamen Parzellengrenze sind die Garagen nach Lage und äußerer Gestaltung aufeinander abzustimmen.

## 1.7 Sonstige Festsetzungen

Den Belangen der Landschaftspflege wird durch gezielte Grünordnungsmaßnahmen Rechnung getragen. Diese Maßnahmen untergliedern sich wie folgt:

1. Pflanzung von kleinkronigen Laubbäumen und Sträuchern im Vorgartenbereich
2. Pflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen mit Strauch- und Baumarten
3. Einzelbäume im Bereich des Kinderspielplatzes

Als lebende Hecken zur Einfriedung der Grundstücke werden folgende Pflanzenarten vorgeschlagen:

Liguster, Fünffingerstrauch, Berberitze in Arten, Feuerdorn, Heckenkirsche und Hainbuche.

## 2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung (LBauO)

### 2.1 Dachform

Als Dachform sind für das Plangebiet

- a) Satteldächer
- b) Walmdächer

zugelassen.

Die Dachneigung darf maximal 40° betragen. Dachaufbauten und Kniestock (Drempel) sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zugelassen.

### 2.2 Dacheindeckung

Es sind Ziegel- oder naturschieferfarbene Dacheindeckungen zu verwenden.

### 2.3 Nicht überbaubare Flächen

Die nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßen und Gebäuden sind landschaftsgärtnerisch anzulegen.

Bei Errichtung von Stellplätzen auf diesen Flächen ist die Einbeziehung dieser Plätze in die Gartenflächen anzustreben.

### 2.4 Einfriedungen

Massive Mauern sind, sofern sie nicht die Funktion einer Stützmauer erfüllen, zur Einfriedung nur bis zu einer Höhe von 0,50 m über Gelände zugelassen.

Auf der Straßenseite werden zur Einfriedung generell winterharte Naturhecken oder Zäune empfohlen. Die Höhe der Einfriedung darf 0,90 m nicht überschreiten.

### 3. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im Bereich der Sichtflächen an der Einmündung der neuen Erschließungsstraße in die K 59 ist eine Bebauung, Lagerung, Anpflanzung, Einfriedung etc. von mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße nicht zulässig.

Bad Marienberg, ..... 1994

.....  
- Der Stadtbürgermeister -