

# B-Plan Teilgebiet „Am Kindergarten“, Bickendorf

## Textfestsetzungen

Diese Vorschriften sind Bestandteil der Satzung des verbindlichen Bauleitplanes.

### A) Art der baulichen Nutzung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als WA = allgemeines Wohngebiet und als MI = Mischgebiet festgelegt.

Ausnahmen: Die unter §§ 4 (3) und 6 (3) BauNVO aufgeführten Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden.

### B) Maß der baulichen Nutzung:

Für die Grundflächenzahl und die Geschößflächenzahl gelten die in §17 BauNVO aufgeführten Höchstwerte.

### C) Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise, für einen Teilbereich die geschlossene Bauweise (Reihenhausbebauung) bis zu zwei Vollgeschossen festgelegt. Die Gebäudestellung geht aus den Eintragungen im Bebauungsplan hervor. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gekennzeichnet. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Garagen können nach § 7 (4) LBO auch an anderer als der im Bebauungsplan festgelegten Stelle errichtet werden.

### D) Mindestgröße der Baugrundstücke:

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt bei Einzelhausbebauung 550 qm, bei Reihenhausbebauung 350 qm.

### E) Flächen für Garagen und Einstellplätze:

Einstellplätze sind auf jedem Grundstück im erforderlichen Umfang anzulegen. Für den Teilbereich mit geschlossener Bebauung sind die Garagen gemeinschaftlich auf der festgelegten Stelle zu errichten. Im Bereich der Straßen B, C, D, E sind Kellergaragen nicht zulässig.

### F) Vorgärten, Bepflanzung:

Vorgärten sind die Grundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den nach der Straße hin festgelegten Baugrenzen. Diese Flächen sind als Ziergärten anzulegen. Im Bereich von Straßenkreuzungen und Straßeneinmündungen dürfen sichtbehindernde Bepflanzungen nicht angelegt werden. Die Baumreihe auf der öffentlichen Grünfläche entlang des Grabens (Flurst. 80) ist zu erhalten. Auf den Baugrundstücken ist je 100 qm Fläche mindestens 1 Baum zu pflanzen.

### G) Gestaltung der baulichen Anlagen:

Gebäude, die in Hanglagen erstellt werden, dürfen talseitig nur zweigeschoßig in Erscheinung treten. Dachneigungen sind nur bis 35° zulässig. Bei eingeschößigen Gebäuden ist ein Drempel bis zu 0,70 m Höhe, bei zweigeschoßigen Gebäuden kein Drempel zulässig.

### H) Versorgungs- und Entwässerungsanlagen:

Der Anschluß an die Versorgungsanlagen Wasser, Abwasser und Strom hat nach den jeweiligen satzungsrechtlichen Bindungen der Versorgungsunternehmen zu erfolgen. Bis zur Fertigstellung einer gemeindlichen Kläranlage sind für die einzelnen Gebäude private Kleinkläreinrichtungen zu erstellen und zu unterhalten.