



Entwurf Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 523 ,Niederfeld Süd'



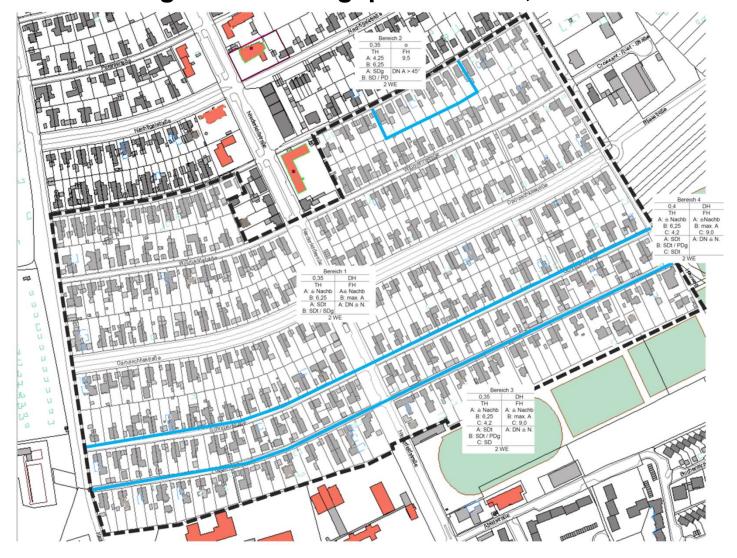


Entwurf Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 524 ,Niederfeld Nord'



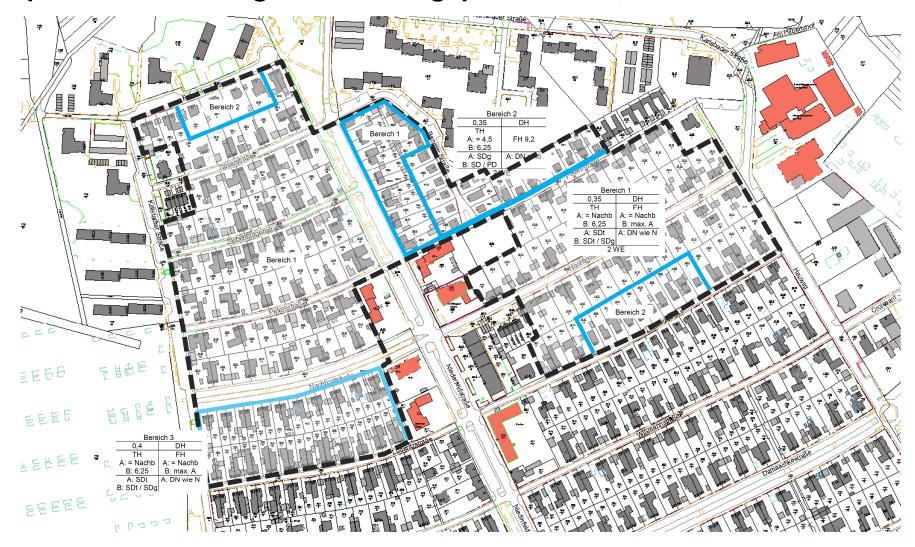


Geplante Festsetzungen: Bebauungsplan Nr. 523 ,Niederfeld Süd'





Geplante Festsetzungen: Bebauungsplan Nr. 524 ,Niederfeld Nord'





Geplante Festsetzungen – beide Bebauungspläne

- GRZ in der Regel 0,35 / kleine Grundstücke oder Sondersituationen 0,4
- in der Regel Doppelhäuser / ausnahmsweise Einzelhäuser bei breiten Grundstücken (> 20 m)
- Zone A: Grenzabstand mindestens 6,0 m Abweichung für Grundstücke < 12,0 m Breite
 Hausbreiten von mindestens 6,0 m müssen möglich sein

Trauf- und Firsthöhe entsprechend der ursprünglichen Siedlungshausbebauung – auch bei gleichzeitigem Abgang beider Doppelhaushälften - unter Berücksichtigung möglicher energetischer Sanierungsmaßnahmen Satteldach / Dachneigung wie benachbarte Doppelhaushälfte Firstrichtung wie bestehende Siedlungshäuser

- Zone B: Traufhöhe maximal 6,25 m / Firsthöhe maximal wie Gebäude in Zone A
 Sattel- oder giebelständiges Pultdach (je nach Firstrichtung) für untergeordnete Bauteile auch Flachdach –
 in Bereich 2 auch giebelständige Satteldächer zulässig → Dachneigung mindestens 45°
- Zone C:Grenzabstand in Bereich 4: mindestens 6,0 m
 Traufhöhe maximal 4,2 m / Firsthöhe maximal 9,0 m
 Satteldach / Dachneigung > 45°
- Gaubenbreite in der Summe maximal 50 % der Dachbreite nur einreihig (nicht übereinanderliegend)
- maximal 2 WE / Grundstück ausnahmsweise 3, wenn Stellplätze nachgewiesen werden können –
 Gewerbeeinheiten werden wie Wohneinheiten betrachtet und angerechnet
- Stellplätze: Einfamilienhaus: mindestens 2 / WE
 Mehrfamilienhaus: mindestens 1,5 / WE
- Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, Grundstückszufahrten nur von Norden bzw. Süden, außer im Bereich zwischen Niederfeld- und Banater Straße → dort auch Ost- bzw. West-Erschließung zulässig
- 40 % der Vorgartenfläche ist zu bepflanzen im Bereich 4 auch für Zone C anzuwenden, unabhängig von der Bebauung
- Einfriedungen entlang der Straße dürfen maximal 1,2 m hoch sein → höhere bauliche Sichtschutzanlagen o.ä. entlang öffentlicher Flächen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig

