

FESTSETZUNGEN NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)

 Allgemeines Wohngebiet
mit Nutzungseinschränkungen
(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1(4) bis (9) BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl
(§ 16(2) Nr. 1 i.V.m § 19 BauNVO)

 Geschossflächenzahl
(§16(2) Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)
(Wert als Beispiel)

II Zahl der Vollgeschosse
(§ 16(2) Nr. 3 i.V.m § 20(1) BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche,
Stellung der baulichen Anlage
(§ 9(1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)

 Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser
zulässig

 Baugrenze
(§ 23(1) und (3) BauNVO)

 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 23(1) BauNVO)

 Stellung der baulichen Anlage

Verkehrsflächen
(§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

 Verkehrsflächen
besonderer Zweckbestimmung

 Zweckbestimmung:
Wohnweg/Verkehrsberuhigter Bereich

Sonstige Planzeichen

 Umgrenzung von Flächen für
Stellplätze und Garagen
(§ 9(1) Nr. 4 BauGB)

Zweckbestimmung:

St Stellplätze

Ga Garagen

 Maximal 2 Wohnungen pro
Wohngebäude zulässig
(§ 9(1) Nr. 6 BauGB)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans
(§ 9(7) BauGB)

1. Die nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am hohen Weg“ bleiben für Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin rechtswirksam.

2. Änderungen des Bebauungsplanes „Am hohen Weg“ für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes

2.1 Die Festsetzung Nr. 4.2 „Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen“ wird für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wie folgt neu gefasst:

Eine Überschreitung der Baugrenzen kann durch Wintergärten, Balkone, Loggien, Terrassen, Veranden und Außentreppen oder regenerative Energieversorgungssysteme bis zu 3,00 m zugelassen werden.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen für Tiefgaragen zur Herstellung der notwendigen Stellplätze überschritten werden.

2.2 Die Festsetzung Nr. 6.1f „Stellplätze auf dem Grundstück“ wird für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wie folgt ergänzt (Ergänzungen fett):

Sind für ein Baugrundstück durch Planzeichnung und Planeinschrieb „St“ oder „St1“ Stellplätze auf dem Baugrundstück selbst festgesetzt, so sind auf dem Baugrundstück Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den durch Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) und Garagen (Ga) zulässig.

Als Ausnahme sind zusätzliche Stellplätze auch auf den übrigen Grundstücksteilen nach den Regelungen der Hessischen Bauordnung zulässig, wenn die für Stellplätze und Garagen festgesetzte Fläche für die auf Grundlage der Stellplatzsatzung erforderliche Stellplatzanzahl nicht ausreicht.

Innerhalb der durch Planeinschrieb „St1“ gekennzeichneten Flächen ist pro Baugrundstück nur ein Stellplatz zulässig. Der zweite erforderliche Stellplatz ist auf den dem Baugrundstück zugeordneten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GSt) vorzusehen. Als Ausnahmen hiervon sind innerhalb der durch Planeinschrieb „St1“ gekennzeichneten Flächen pro Baugrundstück zwei Stellplätze zulässig, wenn die Grundstücksbreite an der Grenze zur Erschließungsstraße mehr als 7,50 m beträgt.

Als Ausnahme ist ein Stellplatz pro Baugrundstück auch im Bereich zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und den durch Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze (St1) zulässig, wenn die Erschließung von Norden oder Osten erfolgt.

2.3 Die Festsetzung Nr. 6.6 „Tiefgaragen“ wird für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wie folgt ergänzt (Ergänzungen fett):

Sind für ein Baugrundstück durch Planeinschrieb Tiefgaragen (Tg) festgesetzt, so sind die erforderlichen Stellplätze nur in Form von Tiefgaragen bzw. Unterflurgaragen zulässig.

Als Ausnahme sind notwendige Stellplätze für Besucher und Behindertenstellplätze oberirdisch im Bereich zwischen Erschließungsstraße und vorderer, straßenseitiger Baugrenze zulässig. Die Entscheidung hierüber trifft der Gemeindevorstand.

Hinweis:

Doppelparker in Tiefgaragen werden voraussichtlich von der unteren Wasserbehörde nicht genehmigt.

VERFAHREN

Beschluss zur Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung am 16.01.2002

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses der Bebauungsplanänderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.03.2002

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 07.03.2002

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 01.03.2002

Öffentliche Auslegung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.03.2002 bis 12.04.2002

Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB

Beschluss der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung durch die Gemeindevertretung am 18.04.2002

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt.

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Riedstadt,

.....
Gerald Kummer, Bürgermeister

Inkrafttreten der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

am

Riedstadt,

.....
Gerald Kummer, Bürgermeister