

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „ Am Limes III“, Neuberg-Ravolzhausen

Der Bebauungsplan befindet sich derzeit im Aufstellungsverfahren, sodass rechtsverbindliche textliche Festsetzungen noch nicht bereitgestellt werden können.

Im Einvernehmen mit den gemeindlichen Gremien wurden aber bereits Kennziffern der zukünftigen Bauleitplanung abgestimmt. Da es sich hierbei um Festsetzungen handelt, die im gestalterischen Verantwortungsbereich der Kommune liegen, ist mit Änderungen auf Grund von Einwänden Dritter im Offenlageverfahren nicht zu rechnen. Die Veröffentlichung dieser Kennziffern ist trotzdem vorbehaltlich möglicher Änderungen.

Art der Baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig neben Wohngebäuden sind auch

- der Versorgung des Gebietes dienende Betriebe
- nicht störende Gewerbebetriebe (z.B. Praxen oder Büronutzungen)
- öffentliche Einrichtungen wie z.B. Kindergärten

Näheres regelt § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ): 0,3 (im Randbereich Landesstraße und Umlandstraße 0,35)

Die Grundflächenzahl regelt, wieviel Quadratmeter der Grundstücksfläche überbaut werden dürfen. Durch Multiplikation der GRZ mit der Gesamtgrundstücksfläche ergibt sich die maximal bebaubare Fläche:

Beispiel:

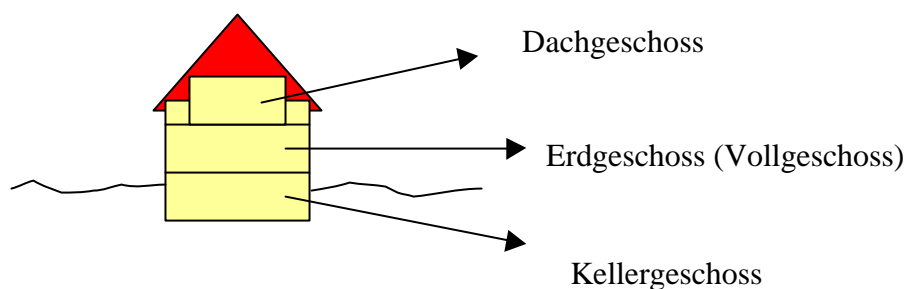
Grundstücksgröße: 400 m²

Max. bebaubare Fläche: 400 m² * GRZ 0,3 = 120 m²

Ein Grundstück mit 400 m² Größe kann mit einem Gebäude mit bis zu 120 m² Grundfläche bebaut werden. Die bebaubare Fläche beinhaltet aber grundsätzlich auch die Grundfläche von Nebengebäuden (z.B. Garagen) und deren Zufahrten. Eine Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % ist dann möglich, wenn die Überschreitung durch die Anrechnung der Garagen und Zufahrten bedingt ist, dass Wohngebäude für sich aber die GRZ einhält.

Anzahl der Vollgeschosse: I (im Randbereich Landesstraße und Umlandstraße II)

Die Anzahl der Geschosse wird überwiegend auf ein Vollgeschoss beschränkt.



Wann ein Geschoss als Vollgeschoss anzurechnen ist, bestimmt die Hessische Bauordnung. Hier gilt:

- ein Dachgeschoss ist ein Vollgeschoss, wenn es eine Höhe von mindestens 2,30 m über mehr als 75 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.
- Ein Kellergeschoss ist ein Vollgeschoss, wenn dessen Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die natürliche Geländeoberfläche hinausragt.

Im Neubaugebiet „Am Limes III“ dürfen auf Grund der Beschränkung auf ein zulässiges Vollgeschoss die Dach- und Kellergeschosse nicht als Vollgeschosse ausgebildet werden. Sie können aber innerhalb der genannten Beschränkungen als zusätzlicher Wohn- oder Arbeitsraum genutzt werden.

Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude: 2

In jedes Wohngebäude dürfen bis zu zwei eigenständige Wohnungen integriert werden.

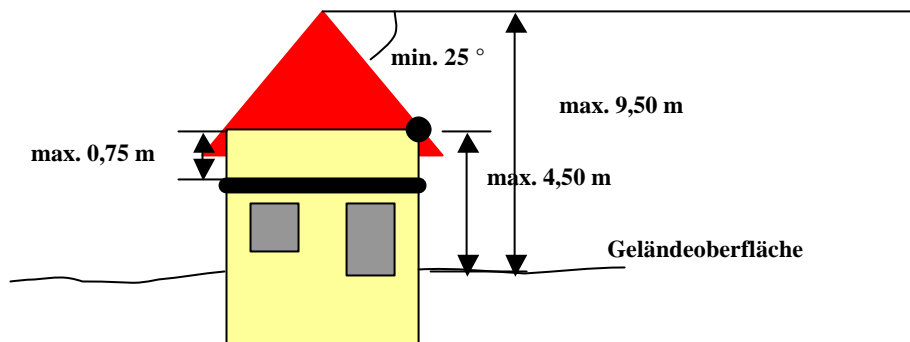
Festsetzungen zur Ausgestaltung der Gebäude:

Firsthöhe: 9,50 m (11,00 m)

Traufhöhe: 4,50 m (6,50 m)

Drempel oder Kniestock: 0,75 m

Dachneigung: Größer gleich 25 – 50 Grad



Mischgebietsflächen

Die entlang der L3445 gelegenen Grundstücke werden als Mischgebiet ausgewiesen. Hier sind nach BauNVO auch erweiterte gewerbliche Nutzungen möglich. Die Anzahl der Vollgeschosse wird in diesem Bereich auf zwei erhöht. Die GFZ (Geschossflächenzahl) soll mit 0,5 festgesetzt werden. Die weiteren Festsetzungen entsprechen im Wesentlichen den Festsetzungen des allgemeinen Wohngebietes.