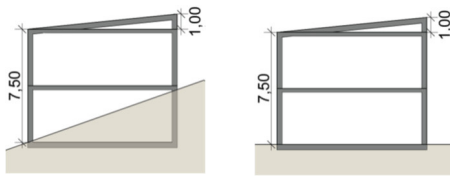
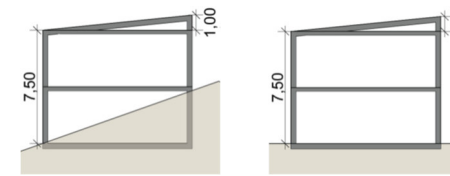
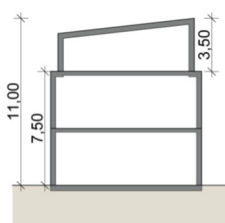
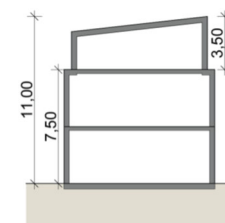


Gemeinde Glattbach - 6. Änderung des Bebauungsplans „Himbeergrund“

Legende

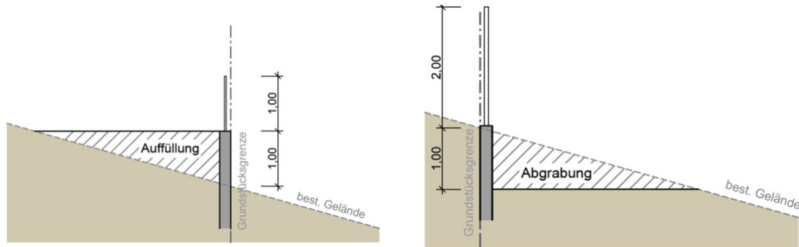
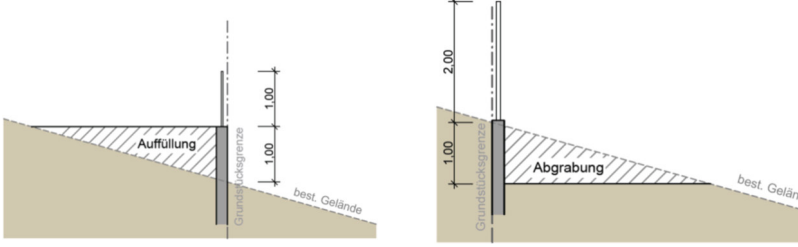
Schwarze Schrift
Rote Schrift

entspricht den bisherigen Festsetzungen
Änderungen/Ergänzungen

| | Variante 1 (ohne Veränderung der Baufelder) | | | Variante 2 (mit Veränderung der Baufelder) | | | |
|-------------------|---|------|------|---|---|------|--|
| | WA 1 | WA 2 | WA 3 | WA 1 | WA 2 | WA 3 | |
| Wandhöhen | 7,50 m talseits über natürlichem und geplantem Gelände | | | 7,50 m talseits über natürlichem und geplantem Gelände | | | |
| |  | | |  | | | |
| | Wandhöhe bergseits 4,0 m entfällt | | | Wandhöhe bergseits 4,0 m entfällt | | | |
| | <p style="color: red;">Nur Fl. Nrn. 4130/4 und /5: Wandhöhe mit Staffelgeschoss + 3,50 m, wenn allseitig Rücksprung von 0,5 m. Bei Dachterrassen Wandhöhe 8,50 m</p>  | | | | <p style="color: red;">Nur Fl. Nrn. 4130/4 und /5: Wandhöhe mit Staffelgeschoss + 3,50 m, wenn allseitig Rücksprung von 0,5 m. Bei Dachterrassen Wandhöhe 8,50 m</p>  | | |
| | Wandhöhe bei Errichtung von Fotovoltaikanlagen + 1,0 m | | | Wandhöhe bei Errichtung von Fotovoltaikanlagen + 1,0 m | | | |
| | Die größte Traufhöhe der Garagen wird auf 3,0 m, gemessen ab Oberkante Bordstein in der Garageneinfahrtmitte, festgesetzt. | | | Die größte Traufhöhe der Garagen wird auf 3,0 m, gemessen ab Oberkante Bordstein in der Garageneinfahrtmitte, festgesetzt. | | | |
| Firsthöhen | 1,0 m über Wandhöhe | - | - | 1,0 m über Wandhöhe | - | - | |

| Zahl der Voll-geschosse | entfällt | | | entfällt | | |
|---------------------------------------|---|------------|------------|---|------------|------------|
| Grund-flächenzahl | GRZ 1 0,40 | GRZ 1 0,40 | GRZ 1 0,23 | GRZ 1 0,40 | GRZ 1 0,40 | GRZ 1 0,30 |
| | GRZ 2 0,60 | GRZ 2 0,60 | GRZ 2 0,35 | GRZ 2 0,60 | GRZ 2 0,60 | GRZ 2 0,45 |
| | Garagen und Tiefgaragen mit einer Bodenüberdeckung von mindestens 70 cm bleiben bei Bilanzierung unberücksichtigt. | | | Garagen und Tiefgaragen mit einer Bodenüberdeckung von mindestens 70 cm bleiben bei Bilanzierung unberücksichtigt. | | |
| Geschoss-flächenzahl | GFZ 0,80 | GFZ 0,80 | GFZ 0,46 | GFZ 0,80 | GFZ 0,80 | GFZ 0,60 |
| Bauweise | offen | | | offen | | |
| überbaubare Grundstücks-fläche | Außerhalb der Baugrenzen zulässig: | | | Außerhalb der Baugrenzen zulässig: | | |
| | <p><u>Vorgarten (weiß):</u> Stellplätze und deren Zufahrten, Wege, Stützwände, Mauern und Einfriedungen so-wie Aufschüttungen und Abgrabungen, Fahrradabstellanlagen, Geräteschuppen und Gartenhäuser sowie sonstige Nebenanlagen bis 75 m³, Schwimmbecken bis 100 m³. Zur Anordnung von Stellplätzen incl. ihrer Zufahrten ist nur ein Flächenanteil von 50%.</p> <p><u>Rückwärtiger Bereich (grün):</u> Wege, Stützwände, Mauern und Einfriedungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen, Fahrradabstellanlagen, Geräteschuppen und Gartenhäuser sowie sonstige Nebenanlagen bis 75 m³ und Schwimmbecken bis 100 m³. Stellplätze und deren Zufahrten unzulässig.</p> <p><u>Randeingrünung (dunkelgrün):</u> Mit Ausnahme von Einfriedungen keine baulichen Anlagen</p> | | | <p><u>Vorgarten (weiß):</u> Stellplätze und deren Zufahrten, Wege, Stützwände, Mauern und Einfriedungen so-wie Aufschüttungen und Abgrabungen, Fahrradabstellanlagen, Geräteschuppen und Gartenhäuser sowie sonstige Nebenanlagen bis 75 m³, Schwimmbecken bis 100 m³. Zur Anordnung von Stellplätzen incl. ihrer Zufahrten ist nur ein Flächenanteil von 50%.</p> <p><u>Rückwärtiger Bereich (grün):</u> Wege, Stützwände, Mauern und Einfriedungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen, Fahrradabstellanlagen, Geräteschuppen und Gartenhäuser sowie sonstige Nebenanlagen bis 75 m³ und Schwimmbecken bis 100 m³. Stellplätze und deren Zufahrten unzulässig.</p> <p><u>Randeingrünung (dunkelgrün):</u> Mit Ausnahme von Einfriedungen keine baulichen Anlagen</p> | | |
| | | | | Garagen/Nebenanlagen im Bereich mit Einschränkungen: Max. 50 % der Grundstücksbreite, jedoch max. 9,0 m breit, Abstand zur Grenze 3,0 m. Verbleibende Flächen nicht auf Straßenniveau absenken. Mind. 0,70 m starke Vegetationstragschicht | | |

| | | | | | | |
|---|---|---------------------|---|---|---------------------|---|
| Hausformen | Einzel- oder Doppelhäuser, Doppelhäuser nur auf Fl. Nrn. 4130/20, /30, /71 und /72 | nur Einzelhäuser | Einzel- oder Doppelhäuser, Doppelhäuser nur auf Fl. Nrn. 4130/61, /63, /65 und /69 | Einzel- oder Doppelhäuser, Doppelhäuser nur auf Fl. Nrn. 4130/20, /30, /71 und /72 | nur Einzelhäuser | Einzel- oder Doppelhäuser, Doppelhäuser nur auf Fl. Nrn. 4130/61, /63, /65 und /69 |
| Größe und Breite von Grundstücken | Mindestgrundstücksgröße 350 m ² | | | Mindestgrundstücksgröße 350 m ² | | |
| | Grundstücksbreite mindestens 20,0 m | | | Grundstücksbreite mindestens 20,0 m | | |
| Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden | GG bis 1.499 max. 2 WE in Einzelhäusern und max. 1 WE in Doppelhaushälften, GG bis 1.999 max. 3 WE, GG bis 2.499 max. 4 WE, GG bis 2.999 max. 5 WE, | Keine Regelung | Einzelhäuser und Doppel- haushälften max. 2 Wohneinheiten | GG bis 1.499 max. 2 WE in Einzelhäusern und max. 1 WE in Doppelhaushälften, GG bis 1.999 max. 3 WE, GG bis 2.499 max. 4 WE, GG bis 2.999 max. 5 WE, | Keine Regelung | Einzelhäuser max. 4 und Doppelhaus- hälften max. 2 Wohneinheiten |
| Grundstücksgröße in m ² (GG) | | | | | | |
| Wohneinheit (WE) | gilt auch bei Grundstücksteilung | | | gilt auch bei Grundstücksteilung | | |
| Bäume | Je angefangene 500 m ² Grundstücksgröße ist ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestehende Bäume können angerechnet werden. | | | Je angefangene 500 m ² Grundstücksgröße ist ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestehende Bäume können angerechnet werden. Von den im Plan als „zu erhalten“ bewerteten Bäume sind je nach Erfordernis der Grundstücksgröße die wertvollsten Bäume zu erhalten. Bei Abgang ist in Abstimmung mit der UNB entsprechender Ersatz auf dem eigenen Grundstück zu schaffen. | | |
| Schottergärten | Kies-, Schotter- und ähnliche Materialschüttungen ggf. in Kombination mit darunterliegenden wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien hierfür sind unzulässig. Teichfolien sind nur mit der Anlage von dauerhaft wassergefüllten Gartenteichen zulässig. | | | Kies-, Schotter- und ähnliche Materialschüttungen ggf. in Kombination mit darunterliegenden wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien hierfür sind unzulässig. Teichfolien sind nur mit der Anlage von dauerhaft wassergefüllten Gartenteichen zulässig. | | |
| Begrünung von Dächern | Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° sind zu 70% mit einer 10 cm starken Schicht extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Dachterrassen und Balkone. Die Dächer von Garagen und Carports sind mit einer 10 cm starken Schicht extensiv zu begrünen. Unterirdische Garagen und Tiefgaragen sind mit einer mindestens 70 cm Erdüberdeckung zu versehen und zu begrünen. Von dieser Erdüberdeckung muss die Dicke der oberen Mutterbodenschicht mindestens 0.20 m betragen. | | | Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° sind zu 70% mit einer 10 cm starken Schicht extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Dachterrassen und Balkone. Die Dächer von Garagen und Carports sind mit einer 10 cm starken Schicht extensiv zu begrünen. Unterirdische Garagen und Tiefgaragen sind mit einer mindestens 70 cm Erdüberdeckung zu versehen und zu begrünen. Von dieser Erdüberdeckung muss die Dicke der oberen Mutterbodenschicht mindestens 0.20 m betragen. | | |

| | | |
|--|--|--|
| <p>Zisternen</p> | <p>Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in private Speicheranlagen (Zisternen) bzw. entsprechende Gemeinschaftsanlagen zu leiten. Das Fassungsvermögen der Speicheranlagen muss mindestens 50 l/m² überdachte Grundfläche betragen. Begrünte Dächer sind nicht anzurechnen. Die Hälfte des Fassungsvermögens muss gedrosselt innerhalb von 2 – 3 Tagen an die Mischwasserkanalisation abgegeben werden. Darüber hinaus sind die Speicheranlagen durch einen Überlauf an die Mischwasserkanalisation anzuschließen. Im Übrigen ist das Wasser für das Brauchwasser, die Gartenbewässerung bzw. die Toilettenspülung zu verwenden.</p> | <p>Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in private Speicheranlagen (Zisternen) bzw. entsprechende Gemeinschaftsanlagen zu leiten. Das Fassungsvermögen der Speicheranlagen muss mindestens 50 l/m² überdachte Grundfläche betragen. Begrünte Dächer sind nicht anzurechnen. Die Hälfte des Fassungsvermögens muss gedrosselt innerhalb von 2 – 3 Tagen an die Mischwasserkanalisation abgegeben werden. Darüber hinaus sind die Speicheranlagen durch einen Überlauf an die Mischwasserkanalisation anzuschließen. Im Übrigen ist das Wasser für das Brauchwasser, die Gartenbewässerung bzw. die Toilettenspülung zu verwenden.</p> |
| <p>Fotovoltaik</p> | <p>Die nutzbaren Dachflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen sind zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auszustatten.</p> | <p>Die nutzbaren Dachflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen sind zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auszustatten.</p> |
| <p>Auffüllungen, Abgrabungen und Stützwände</p> | <p><u>Auffüllungen und Abgrabungen</u> Böschungsneigung 1 : 1,5.</p> <p><u>Stützwände an der Grundstücksgrenze</u> Wird zur Herstellung eines ebenen Gartens das Gelände mit Hilfe von Stützmauern angehoben, reduziert sich die Einfriedungshöhe von maximal 2,0 m entsprechend.</p> <p>Wird zur Herstellung eines ebenen Gartens das Gelände mit Hilfe von Stützmauern abgesenkt, kann die Einfriedungshöhe von 2,0 m weiterhin in Anspruch genommen werden.</p>  <p>Stützwände zur Straße maximal 1,0 m</p> | <p><u>Auffüllungen und Abgrabungen</u> Böschungsneigung 1 : 1,5.</p> <p><u>Stützwände an der Grundstücksgrenze</u> Wird zur Herstellung eines ebenen Gartens das Gelände mit Hilfe von Stützmauern angehoben, reduziert sich die Einfriedungshöhe von maximal 2,0 m entsprechend.</p> <p>Wird zur Herstellung eines ebenen Gartens das Gelände mit Hilfe von Stützmauern abgesenkt, kann die Einfriedungshöhe von 2,0 m weiterhin in Anspruch genommen werden.</p>  <p>Stützwände zur Straße maximal 1,0 m</p> |

| Dachform und -neigung | Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 10° Sattel- und Mansarddach | Satteldach mit Dachneigung von 25° - 35° | Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 15° | Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 10°, Sattel- und Mansarddach | Satteldach mit Dachneigung von 25° - 35° | Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 15° |
|----------------------------------|--|--|--|--|--|--|
| Einfriedungen | Einfriedungen entlang der Straßen und Wege höchstens 1,30 m hoch bezogen auf Oberkante Straße; seitliche und rückwärtige Einfriedungen höchstens 2,0 m hoch bezogen auf Oberkante natürliches Gelände | | | Einfriedungen entlang der Straßen und Wege höchstens 1,30 m hoch bezogen auf Oberkante Straße; seitliche und rückwärtige Einfriedungen höchstens 2,0 m hoch bezogen auf Oberkante natürliches Gelände | | |
| Abstandsflächen | <p>Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen. Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Höhe von Dächern auf der Traufseite wird nicht hinzugerechnet. Die Höhe der Giebelflächen im Bereich des Dachs ist zu einem Drittel anzurechnen. Die Sätze 1 bis 4 gelten für Dachaufbauten entsprechend. Das sich ergebende Maß ist H.</p> <p>Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 1 H, mindestens 3 m. Vor zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügt als Tiefe der Abstandsflächen die Hälfte der erforderlichen Tiefe, mindestens jedoch 3 m. Wird ein Gebäude mit einer Außenwand an eine Grundstücksgrenze gebaut, gilt Satz 1 nur noch für eine Außenwand; Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen bleiben hierbei unberücksichtigt. Aneinandergebaute Gebäude sind wie ein Gebäude zu behandeln.</p> | | | <p>Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen. Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Höhe von Dächern auf der Traufseite wird nicht hinzugerechnet. Die Höhe der Giebelflächen im Bereich des Dachs ist zu einem Drittel anzurechnen. Die Sätze 1 bis 4 gelten für Dachaufbauten entsprechend. Das sich ergebende Maß ist H.</p> <p>Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 1 H, mindestens 3 m. Vor zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügt als Tiefe der Abstandsflächen die Hälfte der erforderlichen Tiefe, mindestens jedoch 3 m. Wird ein Gebäude mit einer Außenwand an eine Grundstücksgrenze gebaut, gilt Satz 1 nur noch für eine Außenwand; Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen bleiben hierbei unberücksichtigt. Aneinandergebaute Gebäude sind wie ein Gebäude zu behandeln.</p> | | |
| Genehmigungs-freistellung | Beim Bau von Wohnhäusern keine Genehmigungsfreistellung | | | Beim Bau von Wohnhäusern keine Genehmigungsfreistellung | | |
| Freiflächenplan | Baueingabe mit qualifiziertem Freiflächenplan und Flächenbilanzierung; Kautions zur Durchsetzung der Begrünungsmaßnahmen | | | Baueingabe mit qualifiziertem Freiflächenplan und Flächenbilanzierung; Kautions zur Durchsetzung der Begrünungsmaßnahmen | | |