

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „IM UNTERFLUR“ der Ortsgemeinde Binningen (Stand 29.10.2020)

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Baugebiete (§1 (2) und (3) BauNVO)

Reines Wohngebiet WR (gemäß §3 BauNVO)

1.2 Unzulässigkeit oder Zulässigkeit von Ausnahmen (§1 (6) Ziffer 1 und 2 i.V.m. (9) BauNVO)

1.2.1 Die Ausnahmen im Sinne von § 3(3) Ziffern 1 bis 5 BauNVO

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes (mit Ausnahme von Ferienwohnungen als Räume innerhalb von Wohngebäuden),

sind nicht zulässig (§1 (6) Nr. 1 i.V.m. (9) BauNVO)

- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

sind zulässig (§1 (6) Nr. 1 i.V.m. (9) BauNVO)

1.2.2 Ferienwohnungen (als Räume innerhalb von Wohngebäuden)

sind allgemein zulässig (§1 (6) Nr. 2 i.V.m. (9) BauNVO) reines Wohngebiet entsprechend § 3 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Grundflächenzahl:

höchstens 0,35

soweit sich durch die Baugrenze keine Einschränkung ergibt.

2.2 Geschoßflächenzahl:

Geltungsbereich 1: höchstens 0,7

Geltungsbereich 2: höchstens 1,05

soweit sich durch die Baugrenze und die zulässigen Bauhöhen keine Einschränkung ergibt.

Bei der Ermittlung der Geschoßflächen sind auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen vollständig einzuberechnen.

2.3 Zahl der Vollgeschosse:

Geltungsbereich 1: zwei (II)

Geltungsbereich 2: drei (III)

dabei dürfen nachfolgende Bauhöhen nicht überschritten werden.

2.4 Bauhöhen:

Die Firsthöhe (FH) darf maximal 12,0m betragen.

Bei Flachdächern wird die Attikahöhe auf 10,00 m begrenzt

Beim Messen der Firsthöhen gelten gemäß §18 Abs.1 BauNVO folgende Bezugspunkte:

Der untere Bezugspunkt ist der angrenzende Fahrbahnrand (Hinterkante Bordanlage) senkrecht zur Gebäudemitte.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

3.1 Bauweise: offen

Neben Einzelhäusern sind auch Doppelhäuser zulässig

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen:

Die Bebauung ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Dies gilt auch für Garagen, Carports und Nebenanlagen i. S. d. §14 BauNVO und Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Grundstückseinfriedungen, Zufahrten und offene Pkw-Stellplätze sind davon ausgenommen.

Garagen müssen einen Mindestabstand von 5,00 m von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

3.2.1 Nebenanlagen (§14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen i. S. d. §14 BauNVO bis 30 cbm umbautem Raum sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im hinteren Grundstücksbereich zulässig.

Dies gilt nicht für die unter III. Grünordnerische Festsetzungen Punkt 2. aufgeführten und im Plan gesonderten dargestellten „Privaten Grünflächen“

4. HINWEISE

4.1 Empfehlungen zur Beseitigung des Oberflächenwassers

Nebenanlagen, wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, wie z. B. Rasengittersteinen, Ökopflaster oder Schotterrasen.

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz ist das anfallende Niederschlagswasser, soweit mit vertretbarem Aufwand möglich, auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten, damit es an Ort und Stelle versickern kann.

Dazu sollten primär Rasenflächen u. a. als flache Mulden angelegt werden, in die das Regenwasser geleitet werden kann.

Für die Größe der Mulden sollten ca. 50 l Inhalt je m² befestigte Fläche angerechnet werden.

Sollte dies nicht möglich sein (z. B. wegen fehlender Flächen oder weitgehend undurchlässiger Bodenschichten), so sollte die Versickerung des Dachwassers über Rigolen, kiesgefüllte Gräben und Gruben sichergestellt werden.

Soweit dieses nachweislich nicht durchführbar sein sollte, dürfen die o. g. Systeme mit einem Überlauf versehen werden, über den überschüssiges Niederschlagswasser an die öffentliche Abwasseranlage übergeben wird.

Zusätzlich zu der Flächenversickerung wird die Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen und die sinnvolle Verwendung ausdrücklich empfohlen.

Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke müssen vermieden werden.

4.2 Böschungen, Abgrabungen und Straßenfundamente (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Notwendige Böschungen des Straßenkörpers oder Abgrabungen für den Straßenkörper sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.

Eine Neigung des Böschungskörpers ist zu dulden bis zu einem Verhältnis von 1:1,5 (Höhe : Breite).

Die im Rahmen des Straßenbaus notwendigen Fundamente der Straßenrandbegrenzungen sowie die Fundamente der Straßenleuchten sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

1. Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen der Grundstücke sind entlang den Erschließungsstraßen und Fußwegen angrenzenden Seiten als transparente Zäune oder als Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,3 m zulässig. Mauern und Stützmauern sind mit einer Höhe bis zu 0,9 m ebenfalls als Einfriedungsart zulässig. Die Höhenfestsetzungen dieses Absatzes beziehen sich auf das angrenzende Straßen- oder Fußwegeniveau (Gradiente). An allen anderen Seiten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,5 m und Hecken bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Die Höhenfestsetzungen dieses Absatzes beziehen sich auf das unmittelbar angrenzende natürliche Gelände.

2. Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen. Versiegelungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

3. Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO)

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze (auch in Form von Garagen und Carports) erforderlich.

III GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Ausschluss von Schottergärten / Insektenfreundliche Gartengestaltung

Nicht baulich genutzte Freiflächenanteile dürfen nicht als flächenhafte Gärten mit Kies-, Splitt- oder Schotterschüttungen gestaltet werden. Vielmehr sollte eine blütenreiche und insektenfreundliche Bepflanzung und Gartengestaltung vorgenommen werden. Reine Steingärten mit einer Durchgrünung von weniger als 40 % sind nur bis zu einer Größe von 5 qm pro Grundstück zulässig

2. private Grünflächen

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am südlichen und westlichen Rand des Plangebietes sind ebenfalls blütenreich und insektenfreundlich zu bepflanzen. Sie sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

Auf diesen Flächen ist keinerlei Bebauung zulässig.

Auch Stellplätze, Lagerplätze und Nebenanlagen i. S. d. §14 BauNVO bis 30 cbm umbautem Raum sind in diesen, als private Grünflächen gekennzeichneten Bereichen, nicht zulässig.