

# **Bebauungsplan „ Wallgraben/Pfalz/Marktstraße“**

## Schriftliche Festsetzungen

### 1. Dächer

- 1.1 Dachform  
1-2 geschossige Wohngebäude : Sattel-/ Walmdach oder Krüppelwalmdach  
Grenzgaragen nach LBO § 7 : Sattel-/ Walmdach oder Krüppelwalmdach
- 1.2 Dachneigungen  
Nebengebäude : 20°- 45°  
1- geschossige Wohngebäude : 25°- 45°  
2- geschossige Wohngebäude : 20°- 35°
- 1.3 Traufhöhen  
Nebengebäude 1-geschossig : max. 4,00 m
- 1.4 Firsthöhen  
Nebengebäude 1-geschossig : max. 7,00 m

Bei Walmdächern muss die Firstlänge mind.  $\frac{1}{2}$  der Gebäudelänge betragen. Die Neigung der abgewalmten Seiten kann von der vorgeschriebenen Dachneigung abweichen.

Bei abgewinkelten Gebäuden muss die Firstrichtung des längeren Gebäudeteils der im Plan angegebenen Firsteinrichtung entsprechen.

- 1.5 Dachaufbauten  
Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bei eingeschossigen Wohngebäuden zulässig. Die Breite der Gauben darf zusammen nicht mehr als  $\frac{1}{2}$  der Gebäudelänge betragen. Der seitliche Mindestabstand der Gaube zur Giebelaußenkante beträgt 1,00 m. Die Dachtraufe darf nicht durch die Gaube unterbrochen werden.

### 2. Sockel

- 2.1 Die Sockelhöhe darf bei 1- und 2-geschossigen Gebäuden 0,60 m, jeweils gemessen zwischen OK Fußweg und OK Keller – Rohdecke, nicht überschreiten.
- 2.2 Im Bereich Markt- und Wallgrabenstraße Sockel bis 0,80 m zulässig.

### 3. Garagen

- 3.1 Garagen dürfen auch außerhalb der festgelegten Baugrenzen erstellt werden, im bebauten Bereich nur innerhalb der Baugrenzen für Nebengebäude.

- 3.2 Garagen sind mindestens 5,00 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.
- 3.3 Nebengebäude sind nur bis zu einer Größe von 25 m<sup>3</sup> und nur in baulicher Verbindung mit den Garagen zulässig. Dies gilt nicht für den ausgewiesenen Bereich für Nebengebäude.

#### 4. Stellplätze

Die Zahl der auf den Grundstücken nachzuweisenden Stellplätzen richtet sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung.

#### 5. Einfriedigungen

- 5.1 Bei den einzelnen Hausgrundstücken darf die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedigungen das Maß von 1,50 m, maximal bis zur vorderen Baugrenze, die Höhe der Einfriedigungen an Erschließungsstraßen das Maß von 0,80 m nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf, gemessen ab OK Fußweg nicht mehr als 0,30 m betragen.
- 5.2 Einfriedigungen sind nicht zulässig bei geschlossener Bauweise entlang der geplanten Straße im Bereich zwischen Erschließungsstraße und Baulinie. Entlang der Wallgraben- und der Marktstraße werden die vorhandenen Hoftore zugelassen.

#### 6. Abgrabungen, Aufschüttungen

- 6.1 Liegen die Erschließungsstraßen höher als die angrenzenden Grundstücke, so sind die Vorgartenflächen zwischen Straße und Gebäudevorderkante bis auf Straßenhöhe aufzufüllen.

#### 7. Grünordnung

- 7.1 Die Vorgärten sind zu begrünen.
- 7.2 Es wird empfohlen heimische Laubgehölze anzupflanzen (HINWEIS)
- 7.3 Stellplätze sind in Pflasterterrassen oder Rasengittersteinen oder wassergebundener Decke auszuführen.

#### 8. Ausnahmen

- 8.1 Elektrizitätsanlagen, wie Kabelverteilerschränke und Straßenbeleuchtungsschaltstellen dürfen auch an hierfür im Bebauungsplan nicht besonders gekennzeichneten Stellen errichtet werden.

#### 9. Schallschutz

- 9.1 Nach DIN 4109 ergibt sich nach dem Emissionspegel der maßgebende Lärmbereich V und daraus abgeleitet die Mindestwerte der Luftschalldämmung für Außenwände von 50 dB (A) und für Fenster von 45 dB (A) für Gebäudefronten an der Marktstraße.

Seitenwände weisen einen um ca. 5-10 dB (A) geringeren Emissionspegel auf, so dass hier nach dem Lärmbereich IV nur eine Luftschalldämmung für Außenwände von 40 dB (A) und für Fenster von 35 dB (A) notwendig ist.

**HINWEIS:** Bei den im Plan dargestellten Baukörpern handelt es sich um eine unverbindliche Darstellung.