

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Abschnitt I

Art der baulichen Nutzung

§ 1

Zulässige Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung richtet sich nach den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2

Ausnahmen

Im Baugebiet sind die in § 4 Abs. 3 der BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig.

§ 3

Oberbaubare Grundstücksflächen

- (1) Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze ist im Sinne von § 7 Abs. 6 und 7 LBO als Ausnahme zulässig.
- (2) Die Mindestbreite (Frontlänge) eines Grundstücks beträgt 15,00 m.

§ 4

Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahme zugelassen.

§ 5 Wohnungen

Pro Einzelhausgrundstück ist die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen durch Einschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

Abschnitt II Maß der baulichen Nutzung

§ 6 Grund- und Geschoßflächen

Die auf den Grundstücken zulässigen, überbaubaren Grund- und Geschoßflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgelegt.

§ 7 Höhen baulicher Anlagen

- (1) Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind für die Grundstücke die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze angegeben.
- (2) Die Sockelhöhe ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf im geneigten Gelände auf der Bergseite nicht mehr als 20 cm über vorh. Gelände liegen.

- (3) Die max. zulässigen Kniestockhöhen betragen bei
1. eingeschossigen Gebäuden mit Dachgeschoß
(Festsetzung: I) 0,50 m
 2. Gebäuden mit max. 2 Geschossen
(Festsetzung: II) 0,30 m

Abschnitt III Bauliche Gestaltung

§ 8 Dächer

- (1) Dachneigung und Firstrichtung sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgelegt.
- (2) Zugelassen sind Satteldächer, versetzte Satteldächer und Walmdächer.
- (3) Die Dächer sind mit unauffälligen Werkstoffen einzudecken.

§ 9 Stellplätze, Garagen und Einfahrten

- (1) Die Zahl der erforderlichen Stellplätze und Garagen richtet sich nach den Vorschriften des Garagenerlasses in der zur Zeit des Bauantrages gültigen Fassung.
- (2) Stellplätze oder Garagen sind gleichzeitig mit dem gesamten Bauvorhaben herzustellen.

- (3) Nebeneinander stehende Garagen dürfen nicht versetzt errichtet werden. Ihre Höhen bezüglich Dach, Fußboden und Tore müssen einheitlich gestaltet sein.
- (4) Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind die Einfahrten z. T. durch Eintragungen bindend festgelegt. Wenn kein Eintrag vorhanden, ist die Wahl der Einfahrt beliebig.

Abschnitt IV Freiräumliche Gestaltung

§ 10 Außenanlagen

- (1) Die Höhe des Geländes im Bereich der Vorgärten ist die Höhe der angrenzenden Straßen und der Nachbargrundstücke anzugleichen.

- (2) Die Vorgärten sind als Rasenflächen oder Ziergärten anzulegen und zu unterhalten. Stellplätze dürfen hier nur in Rasenstein- ausführung bei max. zwei Stellplätze pro Grundstück errichtet werden.
- (3) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
- (4) Das vorhandene Gelände soll möglichst erhalten bleiben. Auf- und Abgrabungen sollen das aus technischen Gründen erforderliche Maß nicht überschreiten.

§ 11

Einfriedigungen

- (1) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen entlang der öffentlichen Flächen darf 0,80 m, gemessen ab Gehweghinterkante, nicht überschreiten.
- (2) Zulässig sind niedrige Sockel bis max. 0,30 m mit aufgesetzten Holzzäunen oder Drahtgeflecht in Rahmen und Rohren oder Winkleisen und Heckenhinterpflanzung bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m.
- (3) Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.
- (4) Zwischen den Grundstücken ist eine Einfriedigung bis zu einer Höhe von max. 1,00 m möglich. Sie darf jedoch nicht als geschlossene Wand erscheinen.

- (5) Ausnahmen von Abs. 4 können bei aneinandergebauten Häusern gestattet werden. Dort darf auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze eine Sichtschutzwand in einer Höhe von max. 2,00 m und in einer Tiefe von max. 4,00 m, gemessen ab Hinterkante des Gebäudes, aus transparent wirkenden Materialien, wie z.B. bewachsenen Holz- oder Drahtgeflechten, errichtet werden. Die Verwendung von Kunststoffen ist hierbei unzulässig.

§ 12

Pflanzgebot

Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes weist Pflanzgebot aus. Diese Flächen bleiben unversiegelt und müssen gärtnerisch angelegt werden.

Durch Anpflanzung von standortgerechten Bäumen soll der Straßenraum aufgelockert werden.



Mr. 12-24/1215/37
 1. St. 11 Bauh. MA 180)
 den 19.8.81
 A. M. J.
 1