

zum Bebauungsplan der Gewanne "Am Berg" und "Scheresrücker" der Gemeinde Siegelbach.

(Ergänzung zum Bebauungsplan "Gehrücker").

### § 1

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Das Baugebiet wird zum allgemeinen Wohngebiet (Zeichen WA) im Sinn des § 4 der Baunutzungsverordnung von 26. 6. 1962 (BGBl. I. S. 429) erklärt.

Ausnahmsweise sind in dem Baugebiet weiter zugelassen:

- a) Nebengebäude und Kleintierställe bis zu 30 qm Grundfläche
- b) Gebäude für Dienstleistungsbetriebe, sofern der Charakter des Wohngebietes nicht wesentlich beeinträchtigt wird. (Nur mit besonderer Zustimmung des Gemeinderates.)
- c) Gebäude, in denen Wohnungen mit Geschäften zur Deckung des täglichen Bedarfes, wie Lebensmittelgeschäfte, Cafés und Gastwirtschaften eingerichtet werden. Bauten dieser Art dürfen jedoch in gestalterischer Hinsicht den Gesamtcharakter des Wohngebietes in keiner Weise beeinträchtigen.

In dem Baugebiet ist die offene Bauweise nach Maßgabe des Bebauungsplanes einzuhalten.

3. Die Geschosflächenzahl (GFZ) darf in dem zum allgemeinen Wohngebiet (WA) erklärten Baugebiet (§ 2, Abs. 1) folgende Werte nicht überschreiten (Höchstwerte):

bei Wohnhäusern mit 2 Vollgeschossen 0,50

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf folgende Werte nicht überschreiten:

bei Wohnhäusern mit 2 Vollgeschossen 0,25

Die in Bebauungsplan eingetragenen Geschosßzahlen sind zwingend festgesetzt.

3. Die Mindestgröße der Baugrundstücke muß 600 qm (6 AR) betragen, die Mindestbreite der Baugrundstücke bei einer Grundstücksgröße von

a) 6 - 8 AR = 20 m

b) 8 - 10 AR = 25 m

c) über 10 AR = 30 m

#### 4. Die Bebauung ist wie folgt einzuhalten:

(Siehe Eintragung in den Straßen-, Bauflichten- und Aufbauplan).

Straßenzug C1 - D2 - E2 - E1 - E nördl., bzw. westl. Seite  
insgesamt zweigeschossige Bauweise 25 - 35° Dachneigung

### § 2

#### Bebauung der Grundstücke

1. Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrundstücken darf 3,00 m nicht unterschreiten. Erwünscht ist ein Grenzabstand von 4,00 m und mehr, so daß sich ein Gebäudeabstand von mindestens 8,00 m ergibt, was bei der angeordneten Bauplatzbreite zum größten Teil möglich ist.
2. Die im Bebauungsplan festgelegte Baulinie ist als zwingende Baulinie einzuhalten. Ebenso darf die Baugrenze nicht überbaut werden.
3. Für die Sockelhöhe ist die Straßenhöhe aus den Längsschnitten maßgebend.

### § 3

#### Gestaltung der Bauten

1. Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.
2. Die Gebäudelängsseite soll bei zweigeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 10,50 m betragen.
3. Die Traufhöhe der Gebäude darf bei zweigeschossigen Gebäuden 6,00 - 6,50 m betragen.
4. Die Sockelhöhe der Gebäude (bis OK Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf nicht mehr als 0,70 m betragen. Bei den Sockel- und Einfahrtshöhen ist die vorgesehene Straßenhöhe im Längenschnitt bindend, so daß abnormale hohe Außentreppen vermieden werden und außerdem gute Zufahrtsmöglichkeiten geschaffen werden können.
5. Bei zweigeschossigen Gebäuden darf das Untergeschoß bzw. Keller- geschoß nicht in Erscheinung treten. Es ist so durchzuführen, daß das Gebäude kein gestelztes Aussehen erhält.

6. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind so zu gestalten, daß sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch gut einfügen.
7. Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in den Wandflächen harmonisch zu gestalten.
8. Der Kniestock ist nur zulässig bei ein- und eineinhalbgeschossigen Gebäuden, soweit seine Höhe 0,80 m, gemessen zwischen Oberkante Erdgeschoßdecke und dem Schnittpunkt der Außenseiten der Umfassungswand mit der Unterseite der Sparren, nicht überschreitet. Das Gebäude mit Kniestock ist so zu gestalten, daß die Einfügung in die Nachbarbebauung ohne Kniestock gewährleistet wird.
9. Bei Satteldächern unter  $45^{\circ}$  und zweigeschossigen Wohnhäusern sind Dachgaupen nicht zulässig.  
Bei Gebäuden mit  $1\frac{1}{2}$  Geschossen und einer Dachneigung von mind.  $45^{\circ}$  darf die Gesamtlänge der Dachgaupen max.  $\frac{1}{3}$  der dazugehörigen Gebäudeseitenlänge nicht überschreiten.
10. Sowohl die eineinhalb-, wie auch die zweigeschossigen Bauten sind mit Satteldächern zu errichten, wobei im einzelnen für die Firstrichtung die Angaben im Bebauungsplan maßgebend sind. Die Dächer der Nebengebäude sollen nach Möglichkeit die gleiche Neigung wie das Dach der jeweiligen Hauptgebäude erhalten. Die Errichtung von Walmdächern bedarf der besonderen Zustimmung des Gemeinderates.
11. Als Dachdeckungsmaterial sind in der Regel engoblierte Tonziegel zu verwenden. Alle Dächer sind in rotbrauner Tönung auszuführen; helle Dächer, zement- und silbergrau, sind verboten.
12. Schornsteine sollen in der Regel in der Firstlinie oder deren Nähe aus dem Dach geführt werden. Ausnahmen sind nur dann zulässig, wenn der Schornstein als Außenwandschornstein vorgesehen ist und sich die vorgesehene Lage harmonisch in die Proportionen der Fassade des Wohnhauses einfügt.

#### § 4

##### Nebengebäude und Garagen

1. Nebengebäude (Garagen- und Gerätebauten) sollen sich dem Hauptgebäude unterordnen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.  
Die Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke sind zu einem Baukörper zusammenzufassen.

2. Nebengebäude dürfen nur eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,00 m betragen.  
Ausnahmsweise kann ein Kniestock von 0,65 m gestattet werden.  
Dachneigung und Bedachungsmaterial müssen dem Hauptgebäude angepaßt werden.
3. In Zusammenhang mit den Wohngebäuden sind Garagen oder Abstellplätze, soweit es der wohnmäßige Bedarf erfordert, vorzusehen. Garagen für LKW mit einem Eigengewicht über 3,5 to sind unzulässig.
4. Der Vorplatz der Garageneinfahrt muß zwischen Straßen- und Garagenflucht so lang sein, daß außer dem Raum für das Kraftfahrzeug noch mindestens 1,50 m Platz zum Öffnen, bzw. Bedienen der Tore vorhanden ist. Kellergaragen sind aus gestalterischen Gründen nicht gestattet.
5. Im Bauwich (Bereich zwischen den Wohngebäuden) dürfen keine Nebengebäude erstellt werden. Wird das Nebengebäude nicht am Wohnhaus auf der Rückseite angebaut, ist ein Abstand von mind. 4,00 m zwischen Wohngebäude und Nebengebäude einzuhalten. Bei Staffelung der Wohngebäude ist der Abstand zu vergrößern.
6. Nebengebäude dürfen nicht vor Errichtung des Hauptgebäudes erstellt werden. Für die Stellung sind die Eintragungen in Bebauungsplan maßgebend.
7. Die Grundfläche der Nebengebäude (ohne Garage) darf insgesamt 30 qm nicht überschreiten.

#### § 5

##### Verputz und Anstrich der Gebäude

Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens 1 Jahr nach der Rohbauabnahme zu verputzen.

#### § 6

##### Einfriedigungen

1. Einfriedigungen werden nicht gefordert, jedoch ist vor Baubeginn des Gehweges an der Straßenflucht eine Steinkante zu setzen.
2. Die Einfriedigungen zur Straße sind an die den Grundstück zugewandte Seite der Grenzsteine zu setzen, so daß diese frei bleiben.
3. Sofern Einfriedigungen errichtet werden, sind diese für die einzelnen Straßenzüge wie folgt einheitlich zu gestalten:

- a) Gestattet sind Sockel aus Naturstein oder Beton bis zu einer Höhe von 0,30 m mit Heckenbepflanzung aus bodenbeständigen Sträuchern, sowie Wellgitter mit Rahmen aus Rohr oder Winkel-eisen. Natursteinimitationen sollen nicht verwendet werden.
  - b) Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf 1,20 m nicht überschrei-ten. Trennwände zwischen den Grundstücken haben bis zur rück-wärtigen Hausflucht dieselbe Höhe wie die Straßeneinfriedigung einzuhalten.
  - c) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigungsmaterial ist untersagt.
  - d) Bei Eckgrundstücken darf an der Eckaustrundung die Gesamthöhe der Einfriedigung, 0,80 m nicht überschreiten. Ebenso darf die Vorgartenpflanzung im Bereich des Sichtwinkels nicht höher sein.
  - e) Türen und Tore dürfen nicht nach außen, bzw. auf den Gehweg und Straßenraum aufgehen.
4. Die Straßenböschungen werden in die Grundstücke eingelegt. Sollen Stützmauern errichtet werden, so sind diese niedrig zu halten, so-wie dem Längsprofil der Straße und der Einfriedigungshöhe der Nachbargrundstücke anzupassen.

#### § 7

##### Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Anfüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzu-führen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.  
Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu be-zücksichtigen.
2. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind bodenständige Ge-hölze zu verwenden.
3. Zugänge, Einfahrten und Vorplätze müssen planiert, befestigt und sauber gehalten werden.  
Der Zugang von der Straße zum Wohngebäude ist begehbar zu befesti-gen.
4. Die Einfahrten sind so anzulegen, daß kein Wasser aus dem Grund-stück auf die Straße fließen kann.