

Bebauungsvorschriften
zum
Bebauungsplan "Stiegele-Gehren"
vom 19.August 1975

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl.I S.341)
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO, vom 26.Juni 1962) (BGBl.I. S.429)
3. § 1 der zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27.6.1961 (Ges.Bl.S. 208)
4. Die §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21).
5. Die §§ 1,7,9,16 und 111 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO) vom 6.4.1964 (Ges.Bl.S.151)

B. Festsetzungen

I.

Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

- (1) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Zulässig sind:

Wohngebäude,

die der Versorgung des Gebietes dienenden
Läden,

Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht
störende Handwerksbetriebe,

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale
und gesundheitliche Zwecke.

(2) Im Einzelfall können zugelassen werden:

Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche
Zwecke,

Gartenbaubetriebe,

Ställe für Kleintierhaltung,

(3) Auf den Grundstücken Lgb.Nr. 2335/2 und 2455
bis 2458 sind sonstige nicht störende Gewerbe-
betriebe zugelassen.

§ 2

Ausnahmen

Außer den in § 1 aufgeführten Vorhaben sind keine
weiteren zugelassen.

§3

Neben- und Versorgungsanlagen

(1) Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO
sind unter den dort genannten Voraussetzungen
auf den überbaubaren Grundstücksflächen zu-
lässig.

(2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen
sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO
zulässig.

II

Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- (2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- (3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 BauNVO nicht erteilt werden.

III

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 6

Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Ausnahmen sind in den im Bebauungsplan graphisch festgelegten Fällen zulässig.
- (2) Soweit im Bebauungsplan Einzelhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.
- (3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.
- (4) Hauszeilen müssen gleichzeitig gebaut und einheitlich gestaltet werden.

§ 7

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung in den Bebauungsplan.

IV

Baugestaltung

§ 8

Gestaltung der Bauten

- (1) Die Grundrisse der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9 Meter und bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 11 Meter betragen.
- (2) Die Höhe der Gebäude darf vom natürlichen Gelände bis zur Traufe betragen:

Bei eingeschossigen Gebäuden bergseits	3,50 m
bei zweigeschossigen Gebäuden	6,25 m
bei dreigeschossigen Gebäuden	9,00 m
- (3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschossfußboden) ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf nicht mehr als 80 cm betragen.
- (4) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden den Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechen.
- (5) Bei Gebäuden, die nur eingeschossig errichtet werden dürfen, ist ein Kniestock bis 80 cm zulässig.
- (6) s. Dachgambensatz

§ 9

Nebengebäude und Garagen

- (1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
- (2) Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.
- (3) Um größere Baukörper zu erhalten, sind die Garagen zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.
- (4) Wellblech- und Eternitgaragen sind nicht zugelassen. Stahlbetonfertiggaragen können mit Flachdach errichtet werden.

(5) v. Dachgaubensanhang § 10

Das nichts besonderes
festgesetzt ist, wie d.
Garagen auch halb des
Bauplans zulässig
KBT Einmann 6/4 23.6.08

Einfriedigungen

- (1) An öffentlichen Straßen und Plätzen sind zulässig:

Sockel bis zu 30 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzung oder Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung bis zu einer Höhe von höchstens 80 cm.

- (2) An den sonstigen Grundstücksgrenzen ist gestattet:

Sockel bis zu 30 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzung oder Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung bzw. Drahtgeflechte bis zu einer Höhe von höchstens 1,80 Meter.

- (3) Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

- (4) Treten zwischen Baugrundstücken und Straßen Höhenunterschiede auf, so sind diese durch Böschungen zu überwinden. Die Böschungen sind auf den Baugrundstücken anzulegen. Stütz- oder Einfriedigungsmauern sind nur nach besonderer baurechtlicher Genehmigung gestattet und auf den jeweiligen Baugrundstücken auf Kosten des Grundstückseigentümers zu errichten.

§ 11

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- (1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

- (2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
- (3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 12

Entwässerung

- (1) Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten.
- (2) Die für die Hausentwässerungsanlage erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

§ 13

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bebauungsvorschriften gilt § 31 BBauG.

Mahlberg, den 20. August 1975



Hehr, Bürgermeister