

Inkrafttreten 02.04.1970

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gewann "Brunnadern" in Wahlwies

A) Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341).
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Neufassung vom 26. November 1968 (BGBl I S. 1237) (BauNVO).
3. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG. vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S 208).
4. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanzeichenVO) vom 19. Januar 1965 (BGBl.I S.21).
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und III ~~Abs. 1~~ der Landesbauordnung vom 6. April 1964 (Ges.Bl.S. 151) (LBO).

B) Festsetzung:I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiete

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.

§ 2

Ausnahmen

Soweit in den einzelnen Baugebieten nach den §§ 4 und 6 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese in dem jeweiligen Baugebiet allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebiets im allgemeinen gewahrt bleibt.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
- (2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

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

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
- (2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist zwingend. Im Mischgebiet (MI) ist sie als Höchstgrenze festgesetzt

- (3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 6

Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser oder Doppelhäuser 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 Straßen- und Baulinienplan maßgebend.

§ 7

Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden.

§ 8

Grenz- und Gebäudeabstand

- (1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 3,00 m betragen.
- (2) Weitergehende Vorschriften über Fensterabstände (§ 8 Abs. 1 LBO) bleiben unberührt.

IV. Baugestaltung

§ 9

Gestaltung der Wohnbauten

- (1) Die Gebäudelängsseite bei zweigeschossigen Gebäuden soll in der Regel mindestens 10,00 m und bei eingeschossigen Gebäuden 9,00 m betragen.
- (2) Die Höhe der Gebäude darf - gemessen von Oberkante Erdgeschossfußboden - bis zur Traufhöhe betragen:
bei eingeschossigen Gebäuden 3,50 m
bei zweigeschossigen Gebäuden 6,00 m
- (3) Die Sockelhöhe der Gebäude - Oberkante Erdgeschossfußboden - ist möglichst niedrig zu halten. Bei Festlegung der Sockelhöhen sind die Tiefen des bestehenden Verbandssammler, sowie die Untergrundverhältnisse in Bezug auf eventuell auftretendes Grundwasser zu beachten.
- (4) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen lassen.
- (5) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- (6) Ein Kniestock von 0,30 m ist gestattet.
- (7) Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist der Einbau von Einzelwohnräumen nur an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebel Fenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.
- (8) Die zulässigen Dachneigungen sind im Straßen- und Baulinienplan festgesetzt.

§ 10

Nebengebäude und Garagen im allgemeinen Wohngebiet (WA)

- (1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
- (2) Um größere Baukörper zu erhalten, sind die im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.
- (3) Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,70 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.
- (4) Als Anhalt für die Behandlung von Baugesuchen wurden Garagen an mehreren typischen Stellen im Gestaltungsplan eingetragen. Danach sind Garagen möglichst paarweise so anzuordnen, daß zwischen Straßenbegrenzungslinien und Garage mindestens 5,00 m nicht eingezäunte Abstellfläche möglich ist. Es bleibt unbenommen, die Garagen unmittelbar in Verbindung mit dem Hauptgebäude unter Beachtung des Mindestabstandes von 5,00 m zur Straße zu erstellen.

§ 11

Nebengebäude im Mischgebiet (MI)

- (1) Nebengebäude können je nach Bedarf, unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung ein- oder zweigeschossig erstellt werden. Dabei soll die Traufhöhe vom eingeebneten Gelände aus nicht mehr als 7,00 m betragen.
- (2) Für die Dachdeckung soll in der Regel getöntes Eternit verwendet werden.

§ 12

Einfriedigung

- (1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten.

Gestattet sind:

- a) Stellplatten mit Heckenhinterpflanzung,
 - b) Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern.
- (2) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,20 m nicht überschreiten. Innerhalb der Sichtflächen bei Straßeneinmündungen und Kreuzungen darf die Bepflanzung und Nutzung nicht mehr als 0,80 m betragen.
- (3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 13

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- (1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Gelände-verhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- (2) Vorgärten sollen nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen angelegt und unterhalten werden. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
- (3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 14

Entwässerung

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

§ 15

Planvorlage

Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baurechtsbehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.

§ 16

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bebauungsvorschriften gilt § 31 BBauG bzw. § 94 LBO.

Wahlwies, den 19. 12. 19 69

Der Bürgermeister



K. Müller