

Text
zum Bebauungsplan Nr. 10 "In den Eichen"

I. Art und Maß der baulichen Nutzung

a) Baustufen:

(1) W R 1 0	= Vollgeschoß
Bauweise	= offen
Bebaubarkeit	bis 3/10 der Grundstücksfläche
Gebäudehöhe	bis 5,00 m
Grenzabstand	mind. 5,00 m
Gebäudetiefe	bis 12,00 m
Dachneigung	40 - 45°
Unter Berücksichtigung von Dachausbauten.	

(2) W R 2 0	= 2 Vollgeschosse
Bauweise	offen
Bebaubarkeit	bis 3/10 der Grundstücksfläche
Geschoßflächenzahl	0,60
Gebäudehöhe	7,00
Grenzabstand	mind. 3,00 m
Gebäudetiefe	bis 12,00 m
Dachneigung	30 - 35°
unter Ausschluß jeglichen Dachausbaues	

(3) Die Geschoßflächenzahl ist das Produkt aus dem bebaubaren Anteil der Grundstücksflächen und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Die zulässige Gesamtgeschoßfläche errechnet sich als Produkt der Grundstücksfläche und der Geschoßflächenzahl. Als Gesamtgeschoßfläche einer Bauanlage ist die Summe der überbauten Flächen der Vollgeschosse anzusehen.

b) Allgemeines

~~(1) Im Gebiet des Bebauungsplanes dürfen errichtet werden: Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise. Läden, Kleinhandwerksbetriebe und Gaststätten, soweit sie den Bedürfnissen des betreffenden Wohngebietes dienen, keine Belästigungen, Störungen oder sonstige Nachteile für die Umgebung hervorzurufen geeignet sind und sich in ihrer~~

s. Verf. d. Reg. Pres.

baulichen Gestaltung in das Wohngebiet einwandfrei einfügen.

- (2) In Ausnahmefällen können bauliche Anlagen für die Kleintierhaltung zugelassen werden, wenn die Tiere dem Eigenbedarf der Hausbewohner dienen und eine Belästigung der Nachbarschaft ausgeschlossen ist.
s. Verfg. d. Reg. Pds.
- (3) Die angegebenen Zahlen der Vollgeschosse dürfen weder über- noch unterschritten werden.
- (4) Die Abstände zwischen freistehenden Wohngebäuden auf einem Grundstück müssen gleichmäßig verteilt werden.
- (5) Garagen werden nach Anzahl der Wohnungen auf jeder Bauparzelle gestattet.
- (6) Sind bei der Schaffung von Baugrundstücken Umlegungen oder Grenzausgleiche erforderlich, so kann die Gemeinde dieses anordnen.
- (7) Die Außenwände der baulichen Anlagen sind in hellen Farben zu halten, müssen aufeinander abgestimmt werden und sich der Umgebung und der vorhandenen Bebauung gut anpassen.
- (8) Als Dacheindeckung sind zugelassen erdbraune oder rote Hohlziegel; in besonderen Fällen ist nach Abstimmung mit der Gemeinde und der Baugenehmigungsbehörde die Abdeckung mit rotbraunem Wellasbest oder Schiefer möglich.

II. Gestaltung des Gesamtbildes

- a) Einfriedungen: Als Einfriedigungen an den Straßengrenzen sind lebende Hecken oder Jägerzäune zugelassen. Die Einfriedigungen sollen eine Höhe von 1,00 m nicht übersteigen und müssen sich dem Gesamtbild und der Umgebung anpassen. Sie sind im Einzelnen mit der Gemeinde abzustimmen. Die Sichtwinkel sind von der Bepflanzung, Bebauung und andere Einrichtungen ab 0,70 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- b) Entwässerung: Die öffentlichen Entwässerungsleitungen werden, soweit sie im Plan nicht eingetragen sind, im Zuge

der weiteren Aufschließung und Bebauung von Fall zu Fall festgelegt.

III. Ausnahmen:

Die Festlegungen des Planes sind zwingend, soweit in ihm nicht ausdrücklich Ausnahmen zugelassen sind. Die Baugenehmigungsbehörde kann abweichend von der vorgeschriebenen Bebaubarkeit der Grundstücksflächen, der Gebäudehöhe und der Geschößzahl eine Ausnutzung der Grundstücke in den Grenzen der für die Baustufen geltenden Geschößflächenzahlen unter folgenden Voraussetzungen zulassen:

- a) Die Abweichung muß aus städtebaulichen Gründen, insbesondere zur Verbesserung, der Leichtigkeit und Sicherheit des Straßenverkehrs, erwünscht sein.
- b) Eine ausreichende Licht- und Luftzufuhr muß für sämtliche um- und anliegende Gebäude auch auf benachbarten Grundstücken gesichert sein.
- c) Die Abweichung muß auch sonst mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.
- d) Berechtigte Interessen der Nachbarn dürfen nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

s. Verfg. d. Reg. Präs.