I 43
010

T e x t t e i l

zum Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde S i e g l a r

Baul. Nutzung

Im reinen Wohngebiet und im allgemeinen Wohngebiet sind die in den §§ 3 und 4 der Baunutzungsverordnung möglichen Ausnahmen allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt § 1 (5) Baunutzungsverordnung).

Baulinien

Garagen und eingeschossige Anbauten dürfen von der Baulinie zurücktreten.

Sockelhöhe

Die Oberkante des Erdgeschoß-Fußbodens der Bauten darf im Mittel nicht höher als 0,60 m über Straßenkrone liegen. Bei mehrgeschossigen Mietbauten darf der Sockel soweit erhöht werden, als dies durch im Treppenhaus notwendige Zwischenstufen erforderlich wird. Bei Reihen- und Gruppenbauten ist eine einheitliche Sockelhöhe einzuhalten.

Dachformen

Im Gebiet des Bebauungsplanes sind Satteldächer vorgeschrieben.
Garagen und eingeschossige Anbauten dürfen auch mit Flachdächern ausgeführt werden.

Dachneigung

Die vorgeschriebenen Dachneigungen sind für die einzelnen Bereiche im Bebauungsplan festgelegt.

Gegenüberliegende Dachflächen des gleichen Baukörpers müssen die gleiche Neigung aufweisen.

Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben) sind nur bei den eingeschossigen Bauten mit einer Dachneigung zwischen 45° und 50° zulässig. Die Länge aller Gauben einer Dachfläche darf zusammen nicht mehr als ein Drittel der Gesamttraufenlänge dieser Dachfläche betragen. Ferner darf die Gaube, einschließlich des Schleppdaches, nur in den unteren Zweidritteln der Dachfläche liegen. Die Höhe der Gaube, ohne Abschleppung, darf 0,90 m nicht überschreiten. Bei den Bauten mit flachgeneigten Dächern 28° - 30° sind jegliche Dachaufbauten untersagt.

Kniestöcke

Kniestöcke sind nur bei den eingeschossigen Bauten mit einer Dachneigung zwischen 45° und 50° statthaft, und zwar nur bis zu einer Höchsthöhe von 0,75 m, gemessen von Oberkante Erdgeschoßdecke bis Oberkante Fußpfette.

Anzahl der Bauten

Die Anzahl der im Bebauungsplan eingetragenen Bauten ist nicht verbindlich.

Stellung der Bauten

Die Stellung der Bauten mit Giebel oder Traufe zur Straße hin, gemäß den Eintr-agungen im Bebauungsplan, ist zwingend.

Parzellierung

Soweit im Bebauungsplan eine neue Parzellierung eingetragen ist, gilt dies nicht als verbindlich.

Garagen, Einstellplätze

Soweit im Bebauungsplan Einzel- und Doppelgaragen eingetragen sind, gilt diese Eintragung nicht zwingend. Hingegen gilt die Eintragung der Sammelgarage als verbindlich.

Kellergaragen sind nur statthaft, soweit ihre Zufahrten keinerlei Einschnitte in die Vorgartenflächen erfordern.

Die Garagen müssen mindestens 5,00 m von Begrenzungslinie zurückgesetzt werden.

Vorgärten, Einfriedigungen

Die Abgrenzung der Vorgärten zur Straße hin wird durch Kantensteine von 0,10 m über fertigem Straßenniveau oder durch Kantensteine mit einer begleitenden Hecke, letztere bis 0,50 m Höhe, oder durch Zäune oder Gitter bis 0,50 m Höhe, oder durch Mauern bis zu einer Höhe von 0,50 m, jedoch ohne Aufsätze, vorgenommen.

Die höhere Abgrenzung der Grundstücke zur Straße hin erfolgt nur in der Verbindungslinie von Baukörper zu Baukörper bzw. gemäß den Eintragungen im Bebauungsplan. Diese Abgrenzung darf nur als Zaun oder Mauer bis zu einer Höhe von 1,25 m, oder als Hecke ausgeführt werden.

An den Grenzen der benachbarten Grundstücke ist im Vorgarten nur eine Einfriedigung zugelassen, wie sie für die Einfriedigung gegen die Straße erlaubt ist.

Zur Abgrenzung der rückwärtigen Gartengrundstücke sind Zäune bis zu einer Höhe von 1,25 m sowie Hecken zugelassen. Mauern sind nicht gestattet.

Bei Doppel- und Gruppenhäusern sind Trennwände auf den Parzellengrenzen bis 3,50 m hinter der gartenseitigen Hausfront, jedoch nicht über 1,90 m hoch, gemessen über Erdgeschoßfußboden, zulässig.

Sicherungsmaßnahmen

Einfriedigungen unmittelbar entlang öffentlichen Straßen und Wegen dürfen keine Ausführungen aufweisen, durch die Passanten gefährdet werden können (Stacheldraht, aufrechtstehende Spitzen o.a.)

Bei Erstellung von Einfriedigungen jeglicher Art, einschließlich der Hecken, ist eine einwandfreie Übersicht der Ausfahrten und Ausgänge sowie der Straßen- und Wegeeinmündungen zu wahren, damit ein Höchstmaß an Verkehrssicherheit gewährleistet bleibt.

Freiräume

In den Freiräumen außerhalb der Baugrenzen dürfen auch keine Nebenbauten wie Garagen, Schuppen, Gartenlauben o.a. errichtet werden.

Tanks

Freistehende oberirdische Langertanks sind nicht zulässig.

Ausnahmen

Für Garagen kann ein Überschreiten der seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen bis zu 2,00 m gestattet werden, wenn städtebauliche und baurechtliche Gründe nicht entgegenstehen und die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigt wird.

Ausnahmen von Bestimmungen über die Sockelhöhe können zugelassen werden, wenn der ordnungsgemäße Anschluß an die Kanalisation oder aber die Grundwasserverhältnisse dies rechtfertigen, jedoch nur bis zu einer Höchstsockelhöhe von 1,00 m und nur, sofern eine Vorgartentiefe von mindestens 5,00 m gegeben ist.

Der Planungsbeauftragte
gez. Dr. Orth

Architekt BDA
Städteplaner