Sp 23

T e x t t e i l

zum Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde S i e g l a r

Art der baul. Nutzung	Im reinen Wohngebiet sind die in dem § 3 der Baunutzungsverordnung möglichen Ausnahmen allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt (§ 1 (5) Baunutzungsverordnung).
Garagen	Soweit im Bebauungsplan Einzel- und Doppelgaragen eingetragen sind, gilt diese Eintragung nur nachrichtlich. Kellergaragen sind nur zulässig, soweit ihre Zufahrten keine Einschnitte in den Vorgartenflächen erfordern.
Abstellplätze	Auf jedem Baugrundstück ist zusätzlich zur Garageneinfahrt eine verkehrssichere Abstellfläche für einen Pkw, in direkter Verbindung mit den öffentlichen Verkehrsflächen anzulegen.
Baulinien	Garagen und Anbauten dürfen von der Baulinie zurücktreten.
Sockelhöhe	Die Oberkante des Ergeschoß-Fußbodens darf im Mittel nicht höher als 0,60 m über der Straßenkrone liegen.
Dachform, Dachneigung	Die vorgeschriebenen Dachneigungen sind für die einzelnen Bereiche im Bebauungsplan festgelegt. Es sind nur Satteldächer mit Giebelausbildung statthaft. Gegenüberliegende Dachflächen des gleichen Baukörpers müssen die gleiche Neigung aufweisen. Für eingeschossige Anbauten und Garagen sind Flachdächer zulässig.

Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben) sind nur bei den eingeschossigen Bauten mit einer Dachneigung zwischen 46° und 50° zulässig. Die Länge der Gauben einer Dachseite darf zusammen nicht mehr als ein Drittel der Gesamttraufenlänge dieser Dachseite betragen. Ferner darf die Gaube, einschließlich des Schleppdaches, nur in den unteren Zweidritteln der Dachfläche liegen. Die Höhe der Gauben, ohne Abschleppung, darf 0,90 m nicht überschreiten.

Bei den Bauten mit flachgeneigten Dächern (33° - 35°) sind jegliche Dachaufbauten untersagt.

Kniestöcke

Kniestöcke sind nur bei eingeschossigen Bauten mit einer Dachneigung zwischen 46° und 50° zulässig. Die Maximalhöhe der Kniestöcke darf 0,75 m, gemessen von Oberkante-Erdgeschoßdecke bis Oberkante-Fußpfette, nicht überschreiten. Bei Anwendung eines Kniestockes muß die Dachhaut bis 10 cm über Oberkante-Erdgeschoßdecke heruntergezogen werden.

Anzahl der Bauten

Die Anzahl der im Bebauungsplan eingetragenen Bauten ist nicht verbindlich.

Stellung der Bauten

Die grundsätzliche Stellung der Bauten mit Giebel oder Traufe zur Straße hin, gemäß den Eintragungen im Bebauungsplan ist zwingend.

Parzellierung

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

Tanks

Freistehende oberirdische Lagertanks sind nicht zulässig.

Vorgärten, Einfriedigungen

Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten, Die Abgrenzung zur Straße hin muß durch Kantensteine von 0,10 m über fertigem Straßenniveau oder durch Kantensteine mit einer begleitenden Hecke, letztere bis 0,50 m Höhe oder durch Mauern bis zu einer Höhe von 0,50 m, diese jedoch ohne jegliche Aufsätze, oder durch Zäune oder Gitter bis 0,50 m Höhe, vorgenommen werden. Eine höhere Abgrenzung der Grundstücke zur Straße hin ist nur in der Verbindungslinie zwischen den Baukörpern bzw. gemäß den Eintragungen im Bebauungsplan zulässig.

Diese höhere Einfriedigung darf nur als Mauer oder Zaun 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 auf 3,50 m hinter der gartenseitigen Hausfront, jedoch nicht über 1,90 m hoch, gemessen über Erdgeschoßfußboden, zulässig.

Sicherungsmaßnahmen

Einfriedigungen unmittelbar entlang den 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 derBaulinien bzw. Baugrenzen dürfen auch keine Nebenbauten wie Garagen, Schuppen, Gartenlauben o.a. errichtet werden.

Ausnahmen

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

Der Planungsbeauftragte
gez. Dr. Orth
Architekt BDA
Städteplaner