T e x t t e i l (Sp 43)

zum Bebauungsplan Nr. 26 der Gemeinde Sieglar

Art der baulichen 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).
Garagen	Soweit im Bebauungsplan Doppelgaragen eingetragen sind, gilt diese Eintragung nicht zwingend. Hingegen gilt die Eintragung der Sammelgaragen als verbindlich. Kellergaragen sind nur zulässig, soweit ihre Zufahrten keine Einschnitte in den Vorgartenflächen erfordern.
Baulinien	Garagen und eingeschossige Anbauten dürfen von der Baulinie zurücktreten.
Sockelhöhe	Die Oberkante des Erdgeschoß-Fußbodens darf im Mittel nicht höher als 0,60 m über der Straßenkrone liegen. Bei mehrgeschossigen Mietbauten darf der Sockel soweit erhöht werden, wie dies durch im Treppenhaus notwendige Zwischenstufen erforderlich wird. Bei Reihen- und Gruppenhäusern ist eine einheitliche Sockelhöhe einzuhalten.
Dachform, Dachneigung	Die vorgeschriebenen Dachneigungen sind für die einzelnen Bereiche im Bebauungsplan festgelegt. Es sind nur Satteldächer und Giebelausbildung statthaft, jedoch muß der siebengeschossige Baukörper mit einem Flachdach versehen werden. Gegenüberliegende Dachflächen des gleichen Baukörpers müssen die gleiche Neigung aufweisen. Für eingeschossige Anbauten und Garagen sind Flachdächer zulässig.
Dachaufbauten	Dachaufbauten sind nicht gestattet.
Kniestock	Kniestöcke sind nicht gestattet.
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 Eintragungen im Bebauungsplan, ist zwingend.

Parzellierung	Soweit im Bebauungsplan eine neue Parzellierung eingetragen ist, gilt diese nicht als vereindlich.
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 fertigen 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. Die 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 ein 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 bleib.
Freiräume	In den Freiräumen außerhalb der Baulinien bzw. der Baugrenzen dürfen auch keine Nebenbauten

wie Garagen, Schuppen, Gartenlauben o.a. errichtet werden.

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 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 1,00 m und nur, sofern eine Vorgartentiefe von mindestens 5,00 m gegeben ist.

Der Planungsbeauftragte
gez. Dr. Orth
Architekt BDA
Stadtplaner