Sp. 1

Abschrift!

T e x t t e i l

zum Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde S i e g l a r 1. Änderung

---

Baul. Nutzung Im reinen Wohngebiet und 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).

Sockelhöhe (Oberkante des Erdgeschoßfußbodens)
Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der Bauten darf im Mittel nicht höher als 0,60 m über Straßenkrone liegen. Bei Bauten, bei denen im Treppenhaus Zwischenstufen erforderlich sind, darf der Sockel soweit erhöht werden, wie dies durch die Zwischenstufen bedingt wird. Bei Doppelhäusern, Gruppenbauten und in der geschlossenen Bauweise ist die Sockelhöhe derjenigen der Nachbarhäuser anzupassen.

Dachformen, Dachneigungen Im Gebiet des Bebauungsplanes sind Satteldächer mit Giebelausbildung vorgeschrieben. Für Anbauten und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

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 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 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. Soweit im Bebauungsplan Einzel- und Doppelgaragen eingetragen sind, gilt diese Eintragung nur nachrichtlich.

Garagen Kellergaragen sind nur statthaft, soweit ihre Zufahrt keine Einschnitte in die Vorgartenflächen erfordern. In der offenen Bauweise müssen Garagen mindestens 5,00m von der Begrenzungslinie zurück gesetzt werden. Bei Einzel- und Doppelhäusern, vor denen in dem zugehörigen Straßenabschnitt keine öffentlichen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge eingeordnet sind, ist je Hauseinheit außer der Garageneinfahrt ein zusätzlicher Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug, in Verbindung mit dem öffentlich Straßenland, anzulegen.

Vorgärten, Einfriedigungen Die Abgrenzung der Vorgärten 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 Zäune oder Gitter bis 0,50 m Höhe, oder durch Mauern bis zu einer Höhe von 0,50 m, jedoch ohne Aufsätze, 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.

- 3 -

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

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

Bei Doppel- und Gruppenhäusern sind Mauern als 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 öffentlichen Straße und Wegen dürfen keine Ausführungen aufweisen, durch di 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 Lagertanks sind nicht zulässi

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 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.

Ausnahmen von den Bestimmungen hinsichtlich Dachform und Dachneigung können in besonders begründeten Fällen zugelassen werden, wenn das Ortsbild hierdurch nicht beeinträchtigt wird, jedoch nur für Gruppen von mindestens drei Bauten.

Aufhebung bestehenden Ortsrechtes

Bestehende ortsrechtliche Bestimmungen mit dem gleichen Inhalt werden aufgehoben, soweit die Festlegungen diesem neu aufgestellten Textteil des Bebauungsplanes Nr. 3, 1. Änderung, widersprechen.

Der Planungsbeauftragte

gez. Dr. Orth

Architekt BDA
Städteplaner