

II. Festsetzungen:

a) Verfahrensgebiet

Das Verfahrensgebiet umfaßt folgende Flurstücke:

Flur 14, Flurst.-Nr. 112 - 118, 133/1, 133/2, 134 - 137, 141/2,
141/3, 141/4, 141/5, 142/1, 142/2, 143/1, 143/2,
251/144, 252/144, 253/144, 145, 274/146, 275 /146
147 - 153, 230, 228.

b) Art der baulichen Nutzung

Das ca. 3,18 ha große Gebiet wird zur Zeit landwirtschaftlich oder als Hausgärten genutzt. In Zukunft soll es als Bauland erschlossen und die Flächen oberhalb der Wohnstraße B gemäß § 3 BaunutzungsVO. als reines Wohngebiet sowie die Fläche unterhalb der genannten Wohnstraße gemäß § 4 BaunutzungsVO. als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Im Bereich des allgemeinen und des reinen Wohngebietes sind ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke und Tankstellen zugelassen. Diese Ausnahmen können gemäß § 31 BBauG im Einvernehmen mit der Gemeinde gestattet werden.

c) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist aus der Planurkunde zu entnehmen. Je Gebäude sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

d) Bauweise

Für das Gebiet wird entsprechend § 22 Baunutzungsverordnung offene Bauweise festgesetzt. Für die Nutzung der Grundstücke sind die Bestimmungen des § 17 der Baunutzungsverordnung verbindlich. Für alle im vorliegenden Bebauungsplan nicht getroffenen Festlegungen gelten die Vorschriften des Bundesbaugesetzes vom 23.6.60, der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26.11.68 und der Landesbauordnung vom 15.11.61.

§ 8 (2) LBO findet auf die Bebauung der im Plan ausgewiesenen Grundstücke keine Anwendung.

e) Baugestaltung

In dem ausgewiesenen Gelände können alle Dachformen außer Pultdach zugelassen werden. Soweit Gebäude mit Walm- oder Satteldach errich-

5. Aufl. - 350

tet werden, ist für 1-geschossige Gebäude eine Dachneigung von max. 30 ° und für 2-geschossige Gebäude von max. 15 ° zulässig. Im Bereich der 1- und 2-geschossigen Bauweise können keine Dachaufbauten zugelassen werden. Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen zulassen, wenn die Einhaltung dieser Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den gestalterischen Anforderungen des Bauordnungsrechts vereinbar ist.

Entlang der Straßen darf das Mauerwerk zur Abgrenzung und Einfriedigung von Grundstücken eine Höhe von 0,50 m nicht übersteigen, wenn die Beschaffenheit des Geländes dies zulässt.

Über dem Mauerwerk liegendes Erdreich ist abzuböschern.

Als Einfriedigung entlang öffentlicher Wege sind Naturholzzäune und lebende Hecken bis zu 1 m Höhe, Einfriedigungswauern bis zu 0,50 m Höhe mit aufgesetzten Zäunen aus Holz und Metall bis zu einer Gesamthöhe von 1 m zugelassen.

Die Bereiche von Einmündungen sind von jedem sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

f) Verkehrsflächen

Die im Plan eingetragenen Verkehrsflächen dienen ausschließlich dem Anliegerverkehr und werden daher nur als Wohnstraßen ausgebaut.


Die Straßenbreiten werden entsprechend dem zu erwartenden Verkehr bei der Wohnstraße A auf 5,00 m und der Wohnstraße B auf 6,00 m festgesetzt. Die Wohnstraße A erhält einseitig und die Wohnstraße B beiderseitig einen Gehweg von 1,50 m Breite. Des weiteren ist ein Fußweg von 2,50 m Breite, ausgehend von der Wohnstraße A zu dem vorhandenen Gemeindeweg, eingeplant.

g) Erläuterung der Darstellungen im Bebauungsplan

Für die zeichnerischen Darstellungen im Bebauungsplan sind die Bestimmungen der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 verbindlich.

H o f , den 28.9.71....

Gemeindeverwaltung:


Bürgermeister