

Bebauungsplan "Unter dem Bitzchen, Vor dem Gotthardsgarten,
Auf'm Weidenstück"

Textfestsetzungen:

Für das Baugebiet wird die offene Bauweise vorgeschrieben.

Art der baulichen Nutzung:

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung:

Zahl der Vollgeschosse II als Höchstgrenze gemäß § 9, Abs. 1,
Nr. 1 Buchst. a BBauG.

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung:

	<u>Geschoßzahl</u>	<u>Grundflächenzahl</u>	<u>Geschoßflächenzahl</u>
Als Höchstgrenze			
WA einschließlich	1	0,4	0,4
Gemeindebedarf	2	0,4	0,7
zwingend für das			
Flurstück 169/3	1	0,4	0,4

Zugelassen werden im WA-Gebiet nur Ein- und Zweifamilien-
häuser.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß § 23 der BauNVO
als Baugrenze dargestellt. Nicht überbaubare Flächen sind
von jeglicher Bebauung freizuhalten. Als Ausnahmen sind nur
Garagen zulässig, soweit sie gemäß § 17 LBO im Bauwich er-
richtet werden können. Im übrigen wird auf die Bestimmungen
der Landesbauordnung hingewiesen.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 550 qm.

Grenzabstände und Abstandflächen regelt die Landesbauordnung
soweit diese nicht durch Baugrenzen festgesetzt sind.

Die Bebauung des Flurstückes 169/3 liegt teilweise im Sicher-
heitsstreifen der 20 kV-Leitung. Es sind deshalb die Sicher-
heitsvorschriften der VDE zu beachten.

Baukörpergestaltung:

Im Baugebiet sind Satteldächer bis 48 Grad, Waln- und Flachdächer zulässig.

Für die Bebauung auf dem Flurstück 169/3 wird Flachdach oder ein flachgeneigtes Dach bis 15 Grad zwingend vorgeschrieben.

Das Dacheindeckungsmaterial muß schieferblau, anthrazitgrau oder dunkelbraun sein.

Die Baukörper sind mit hellem Außenputz zu versehen oder zu verblenden.

Die senkrechte Wand bei Dachgauben darf 2/5 der Dachfläche nicht überschreiten.

Die Drenpelhöhe darf 0,8 m nicht überschreiten.

Die Sockelhöhe der Gebäude darf bergseitig max. 0,5 m über natürliche Geländeoberkante nicht übersteigen.

Die Abgrenzung zur Straße hin sollte mit Rasenkantensteinen erfolgen.

Werden Mauern errichtet, dürfen diese eine Höhe von max. 0,5 m, gemessen von Oberkante Bürgersteig, nicht übersteigen.

Die Vorgärten sind mit Rasen anzulegen und können mit Strauch-, Baum- und Blumengruppen bepflanzt werden.

Die Einfriedigung hat von Haus zu Haus an der Baugrenze zu erfolgen.

An den Sichtwinkeln zur K 57 sind die Platzungsgrundsätze der RAL-K anzuwenden und zwar mit dauerhafter Freihaltung der Sichtflächen von Bebauung, Lagerung und Aufwuchs von mehr als 0,80 m über Fahrbahnoberkante für den Bereich von 10 x 100 x 120 m.

3. OKT. 1978

Nisterau, den1978

