

## II. Festsetzungen

### a) Verfahrensgebiet

Das Verfahrensgebiet umfaßt folgende Flurstücke:

Flur 2 Flurstücke Nr.: 48/1 - 48/7, 48/10 - 48/17, 48/19 - 48/22, 48/24, 48/25,  
49/1 - 49/13, 68/1 - 68/6, 68/7 teilw., 94/49 - 102/49,  
50, 51.

Flur 4 Flurstück Nr.: 1

Flur 6 Flurstücke Nr.: 56 - 63, 64/1, 65/1, 80/1, 80/2, 255/55, 262/55, 263/77,  
264/78, 265/79, 266/80, 230/69, 229/68, 67, 66, 253/77,  
254/78, 255/79, 256/80, 81, 82.

### b) Art der baulichen Nutzung

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet wird zur Zeit landwirtschaftlich und als Hausgärten genutzt. Gemäß § 6 BaunutzungsVO. soll es künftig als Mischgebiet ausgewiesen 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 BaunutzungsVO. offene Bauweise festgesetzt. Für die Nutzung der Grundstücke sind die Bestimmungen des § 17 der BaunutzungsVO. verbindlich. Für alle im vorl. 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.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen lediglich Garagen mit einem Mindestabstand von 5 m von der Straßengrenze errichtet werden.

e) Baugestaltung

In dem ausgewiesenen Gelände sind außer Pultdächern alle Dachformen zugelassen. Soweit Gebäude mit Walm- oder Satteldach errichtet 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 abzuböschen.

Als Einfriedigung entlang öffentlicher Wege sind Naturholzzäune und lebende Hecken bis zu 1 m Höhe, Einfriedigungsmauern 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. Alle Wohnstraßen erhalten eine Breite von 5 m. Die Wohnstraße A erhält einseitig einen 1,60 m breiten und die Wohnstraßen B + C einen 1,10 m breiten Bürgersteig. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite wird jeweils ein Schrammbord von 40 cm vorge-sehen. Die Wohnstraßen A + C schließen jeweils mit einem Wendeplatz ab.

g) Grünflächen

Das Baugebiet wird im Westen durch einen Grüngürtel abgeschlossen. Vor Herstellung ist ein Grünordnungsplan zu erstellen.

h) Erläuterung der Darstellungen im Bebauungsplan

Für die zeichnerischen Darstellungen im Bebauungsplan sind die Bestimmungen der Plan-zeichenverordnung vom 19.1.1965 verbindlich.

N i s t e r a u, den 30.1.77

Gemeindeverwaltung:

*Wimmer*  
Bürgermeister