

II. Festsetzungen:

a) Verfahrensgebiet

Das Verfahrensgebiet umfaßt folgende Flurstücke:

Flur 6 Flurstücke Nr.:

7/19, 7/25, 7/26, 7/27, 7/28, 12/6, 12/7, 13/2, 13/3, 16/5,
18/1, 18/2, 19, 20/1 - 20/4, 21/2 - 21/5, 23/3, 23/4 teilw.,
24/3, 25/2, 25/3, 26/1, 26/3, 27/1, 27/3, 27/4, 28/1, 28/2,
28/3, 29, 49/1 - 49/3, 50/1 - 50/3, 51/1, 51/2, 52/1, 52/2,
53/2 - 53/5, 54/2 - 54/4, 54/6 - 54/9, 55/1, 55/3, 55/5, 56/2,
56/3, 57/2, 57/3, 59/2, 60/2, 60/3, 61/2, 61/3, 62/2 - 62/5,
63/1 - 63/6, 65/1 - 65/5, 65/7, 67/1, 67/2, 67/4, 67/5, 68/1,
68/3, 68/4, 69/1, 69/3, 70/1, 70/3, 71/1, 71/4, 72/1, 73/1, 73/2,
74/1, 74/2, 75/1, 105/2, 106/1 - 106/3, 107/1 - 107/5, 108/1 -
108/4, 110/1 - 110/7, 111/1 - 111/5, 112, 113/2, 114/2 - 114/4,
115/1, 115/2, 116/1, 116/2, 117/1, 117/2, 117/4, 117/5, 118/1,
118/2, 119/1 - 119/3, 120/1 - 120/3, 121/1 - 121/3, 122/1, 122/2,
122/4, 123/1

b) Art der baulichen Nutzung

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet ist teilweise bebaut und wird im übrigen noch landwirtschaftlich und als Hausgärten genutzt. Gem. § 4 Baunutzungsverordnung soll es künftig als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Zulässig sind außerdem Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke und Tankstellen.

c) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist aus der Planurkunde zu entnehmen.

d) Bauweise

Für das Gebiet wird entsprechend § 22 Baunutzungsverordnung offene Bauweise festgesetzt. Für die Nutzung der Grundstücke sind die Bestimmungen des § 17 der Baunutzungsverordnung verbindliche. 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 zugelassen werden. Soweit Gebäude mit Walm- oder Satteldacherrichtet werden, ist für 1-geschossige Gebäude eine Dachneigung von max. 25° 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 abzuböschchen.

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 sind bereits vorhanden.

g) Grünflächen

Das Baugebiet wird im Süd-Osten und im Osten von einem Grüngürtel abgeschlossen. Für diesen Grüngürtel ist vor Herstellung ein Grünordnungsplan zu erstellen.

Nisterau, den ... 9. 3. 22

Gemeindeverwaltung:

