

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan der Gemeinde Welschensteinach
Gewann "Untertal - Winterhalde"

A. Rechtsgrundlage

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341).
- 2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. S. 429) (BauNVO).
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (GesBl. S. 108).
- 4) §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichen VO) vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21) und dessen Ergänzung vom 13. April 1966 (G.A.Bl. Nr. 14 S. 309-313).
- 5) §§ 3, Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung vom 6.4.1964 (GesBl. S. 151) (LBO).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

- 1) Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.
- 2) Zulässig sind:
 - a) Wohngebäude
 - b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
 - c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - d) nichtstörende Gewerbebetriebe

§ 2

Neben- und Versorgungsanlagen

Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind zugelassen.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 3

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse (Z).

§ 4

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1) Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:
Zahl der Vollgeschosse: 1
Grundflächenzahl (GRZ) 0,3
- 2) Die im Gestaltungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- 3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme nicht gemacht werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 5

Bauweise

- 1) Als Bauweise ist die offene Bauweise festgesetzt.
- 2) Für die Stellung und Firstrichtung und die zulässige Geschosshöhe der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 6

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstufen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan. Die seitlichen Grenzabstände müssen mindestens 3 m betragen.

IV. Baugestaltung

§ 7

Gestaltung der Bauten

- 1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 10,00 m betragen.
- 2) Die Höhe der Gebäude darf, gemessen von OK gewachsenem Gelände bis zur Traufe, betragen:
bei eingeschossigen Gebäuden bergseits 3,80 m.
- 3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist niedrig zu halten; sie darf bergseits nicht mehr als 0,80 m betragen. Die Sockelhöhen, Decke Oberkante, sind in einem besonderen Sockelplan dargestellt, wobei die Höhen für die nordwestl. Bebauung nur ungefähre Richtwerte sind.
- 4) Die Dachneigung darf bei den Hauptgebäuden höchstens 24° bis 28° betragen. Dachaufbauten sind nicht gestattet.
- 5) Für den Ausbau der Dachgeschosse gilt § 67 LBO.
Als Dachdeckung sind engobierte dunkle Ziegel zu verwenden.

§ 8

Nebengebäude und Garagen

- 1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
- 2) Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf talseits höchstens 3,00 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

- 3) Keller und Erdgaragen sind zulässig. Die Garagen auf der nordwestl. Straßenseite sind nur als Erdgaragen auszubilden.
Die Garagen sind mit einem Flachdach zu versehen und dürfen nicht höher als 2,50 m (Außenmaß) sein.
Vor den Garageneinfahrten ist eine Abstellfläche von mindestens 5 m bis zur Straßengrenze vorzusehen.
- 4) Wellblech- und Eternitgaragen sind nicht zugelassen.
Stahlbetonfertigteilgaragen können mit Flachdach errichtet werden.

§ 9

Einfriedigungen

- 1) Die Einfriedigungen der Grundstücke sind einheitlich zu gestalten.
Gestattet sind:
Auf der nordwestl. Straßenseite Sockel bis höchstens 0,80 m Höhe aus Natursteinen oder entsprechenden Kunststeinen.
Auf der südöstl. Straßenseite nur Rundsteine mit niedriger Heckenbepflanzung.
Grenzmauern dürfen nicht über die Bauflucht hinaus gebaut werden.
- 2) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 10

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Gelände- verhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Gelände- verhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

- 2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
- 3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

20. Dez. 1967

Welschensteinach, den



Jäka

.....
Bürgermeister