

zum Bebauungsplan "Unter'm Waldschleidchen, Am Schleidchen" - Neufassung -
in der Gemeinde Bedesbach

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Bundesbaugesetz (BBauG) der
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 2 Abs. 8 BBauG

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

- a) Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind allgemein zugelassen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).
- b) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind eingeschossig bis maximal 30 m² Grundfläche zugelassen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).

1.2 Oberbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

- a) Auf den Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG und den vorderen (straßenseitigen) Baugrenzen sind nur Einfriedungen, Müllboxen die im Zusammenhang mit den Einfriedungen errichtet werden, Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO und Stellplätze für Kraftfahrzeuge zugelassen, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist (§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG i.V. mit § 13 Landesbauordnung -LBauO-).

- b) Bei den Baugrundstücken, wo die vorderen (straßenseitigen) Baugrenzen einen größeren Abstand als 5,50 m zu den Verkehrsflächen i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG haben, sind auch Garagen mit ihren Torseiten auf den in Ziffer 1.2 a) angeführten Grundstücksfläche zulässig, wenn vor den Garagentoren ein Stauraum von mind. 5,50 m vorgesehen ist und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist (§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG i.V. mit § 13 LBauO und 2 Abs. 2 Garagenverordnung -GarVO-).

- c) Bei sehr schwierigen Geländeverhältnissen (z.B. stark abfallendes Gelände) können für Garagen (Torseiten) Ausnahmen von den Ziff. 1.2 a) und 1.2 b) zugelassen werden, wenn neben den Garagen Stellplätze in entsprechender Anzahl nachgewiesen werden und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist (§ 23 Abs. 5 BauNVO und §§ 31 Abs. 1 und 9 Nr. 4 BBauG i.V. mit § 13 LBauO und § 2 Abs. 2 GarVO).

1.3 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

- a) Die im Bebauungsplan zwingend festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) gilt nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO.

b) Ausnahmen von der im Bebauungsplan zwingend festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) kann für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen (§ 31 Abs. 1 BBauG).

1.4 Höhenlage baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BBauG)

a) Bei ebenen oder bei den talwärts der Erschließungsstraßen liegenden Grundstücksflächen muß die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens baulicher Anlagen (OKFF.EG) mind. 20 cm und darf höchstens 1,20 m über Oberkante (OK) Gehweg bzw. Erschließungsstraße liegen.

b) Bei den bergwärts der Erschließungsstraße liegenden Grundstücksflächen darf OKFF.EG der baulichen Anlagen höchstens 50 cm über dem bergwärts angrenzenden natürlichen Gelände liegen.

c) Von den Festsetzungen der Punkte a) und b) sind Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO ausgenommen.

1.5 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche - Schutzstreifen -
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BBauG i.V. mit Technische Regel für brennbare Flüssigkeiten -TRbF- 103)

Zur Abgrenzung der im Osten an das Baugebiet angrenzenden Schutzfläche sind die drei letzten Baugrundstücke im Bereich der Grundstücksflächen Pl.-Nr. 487/2, 487/7, 488/2 und 492 an der Ortseite mit einer Mauer von 0,80 m Höhe über OK.Gelände oder einem Zaun mit einem festen Sockel von 0,80 m Höhe einzufrieden. Ziff. 2.7 dieser textlichen Festsetzungen ist zu beachten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzung nach § 123 Abs. 1 Landesbauordnung (LBauO) i.V. mit § 9 Abs. 4 BBauG und § 1 der 8. Landesverordnung zur Durchführung der LBauO (VO über Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen) vom 04.02.1969 (GVBl. S. 78) und §§ 129 Abs. 4 Satz 1 und 124 Abs. 1

2.1 Dachformen

a) Außer reinen Pultdächern und Schmetterlingsdächern (nur nach innen geneigten Dächern) sind alle Dachformen im Rahmen der im Plan eingetragenen Dachneigungen zugelassen. Ausnahmen von Dachneigungen siehe Ziff. 2.2 dieser Festsetzungen.

b) Dachformen mit verschiedenen Dachneigungen (z. B. bei außermittigem First) sind zugelassen, wenn die Dachneigung den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.

2.2 Dachneigungen

a) Ausnahmen von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörper) unterordnen (§ 31 Abs. 1 BBauG).

b) Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO.

2.3 Dachaufbauten *s. Anlage*

~~Dachaufbauten sind nicht statthaft.~~
neue Regelung

2.4 Dacheindeckungen

Die Dacheindeckungen dürfen nur mit dunkel getöntem Material und naturroten Ziegeln erfolgen.

2.5 Kniestöcke

Kniestöcke dürfen bei Dachneigungen von 18-30° die Höhe von 25 cm, bei 31-37° die Höhe von 50 cm und bei 38° die Höhe von 75 cm, gemessen von OK Rohdecke bis UK Fußpfette nicht überschreiten.

2.6 Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche baulicher Anlagen

An den Außenwänden der baulichen Anlagen sind Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche in grellen (störenden) Farben untersagt.

2.7 Einfriedungen

Die Grundstücke können eingefriedet werden. Nur entlang den Verkehrsflächen dürfen feste Sockel bis zu einer Höhe von 40 cm errichtet werden. Die Verwendung von Maschendraht und ähnlich störendem Material entlang den Verkehrsflächen ist untersagt. Für die äußere Farbgestaltung der Einfriedungen gilt Ziffer 2.6 dieser Textfestsetzungen. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,20 m über OK Bürgersteig bzw. OK Gelände nicht überschreiten. Ziffer 1.5 dieser Textfestsetzungen ist zu beachten.

2.8 Stützmauern

Soweit Stützmauern entlang den Verkehrsflächen erforderlich sind, dürfen diese nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über OK Bürgersteig errichtet werden. Für die äußere Farbgestaltung der Stützmauer gilt Ziffer 2.6 dieser Textfestsetzungen.

Für die planungs- und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen:

Bedesbach, den 15. 4. 1982

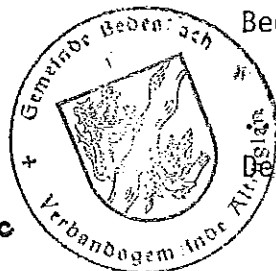
V. Ausfertigung
Genehmigt

mit Bescheid vom 19.01.83

Az: 63/670-63-BEDESBACH/40

den 19. JAN 1983

Kreisverwaltung
Im Auftrage:



Der Bürgermeister *[Signature]*
Ortsbürgermeister

