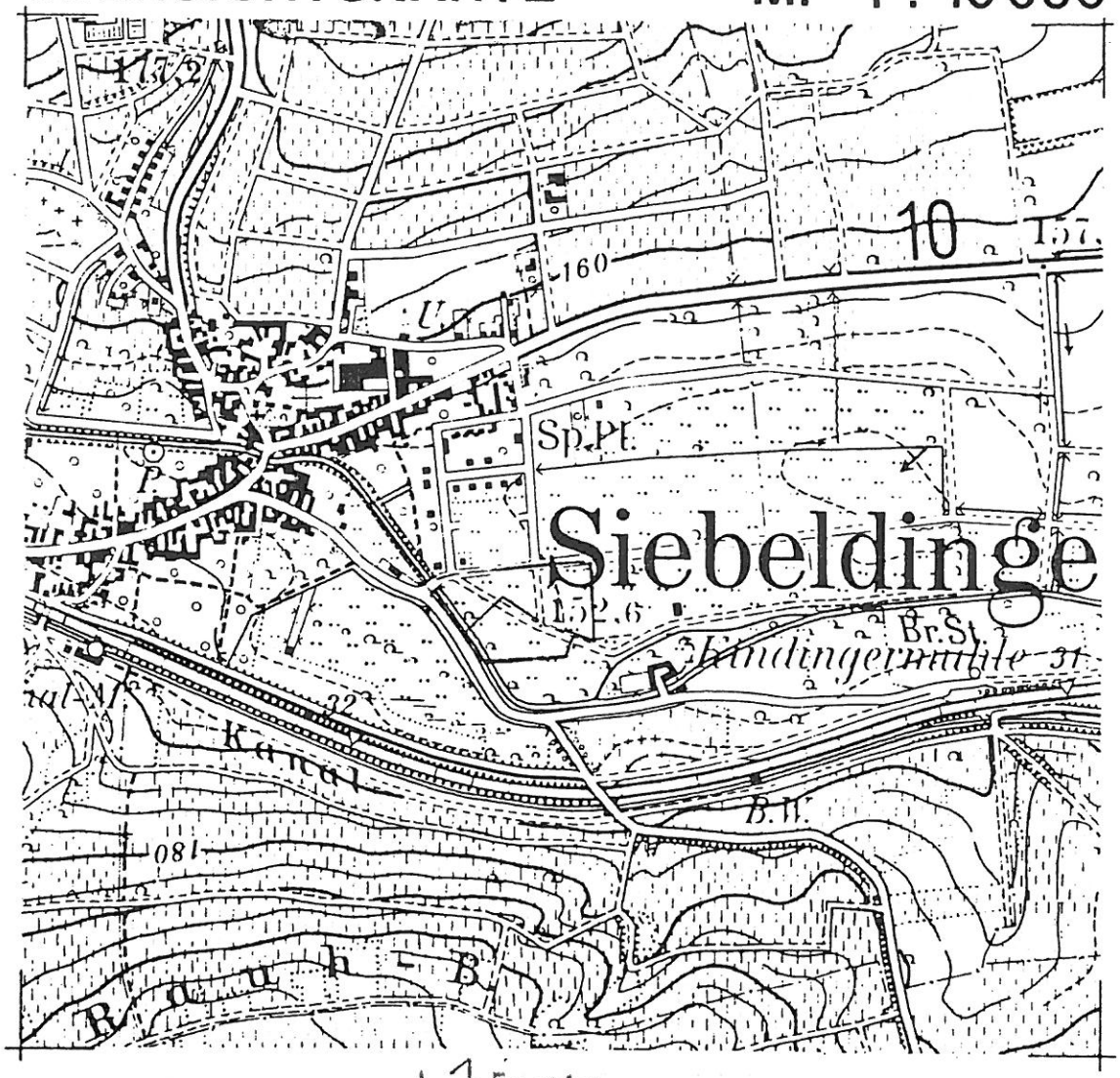
# ÜBERSICHTSKARTE M. 1 : 10 000




1 1. Fertigung

# BEBAUUNGSPLAN

## KLEIN-WIESEN

1. ÄNDERUNG / 1. ERWEITERUNG

## SIEBELDINGEN

Verbandsgemeindeverwaltung
Eing. 31. MRZ 1993
Abteilung | Beilagen

| | |
|---|---|
| DATUM | : 19.12.1991 |
| BEARB. GEZ. | : SCHLINCK |
| GEPR. | : K |
| PROJ.-NR. | : LL 91 |

**KREISVERWALTUNG SÜDLICHE WEINSTRASSE**

-BAUABTEILUNG-

K. K. [illegible]

# I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Mischgebiet (MI) nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Als Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gelten die im Plan eingetragenen Werte der Nutzungsschablone im Rahmen der überbaubaren Flächen und der LBauO. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

a) Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
b) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
c) bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.
Die zulässige Grundfläche darf durch die in Ziffer 2 a, 2 b, 2 c bezeichneten Anlagen bis zu 20 vom Hundert überschritten werden.

Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind Aufenthaltsräume in "anderen Geschossen" einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräumen und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen (§ 20 (3) BauNVO).

## 3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch die maximale Traufhöhe (TH), entsprechend den Eintragungen in den Nutzungsschablonen, bestimmt (§ 18 (1) BauNVO).
Der Traufpunkt ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut (§ 16 BauNVO).

Die Traufhöhe beträgt maximal 6,00 m.
Gemessen wird ab Oberkante Straßenbegrenzung bei Grundstücksmitte.

4. BAUWEISE

Festgesetzt ist die offene Bauweise (o) nach § 22 (2) BauNVO.
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, mit maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude.

5. BEGINN DER ERSCHLIESSUNG DES GEBIETES

Mit der baulichen Erschließung des Gebietes darf erst begonnen werden, wenn die schadlose Abwasserbeseitigung gewährleistet ist und die Baustraßen fertiggestellt sind.

6. GARAGEN UND NEBENANLAGEN

Garagen und Nebenanlagen sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.
Garagen sind 6,00 m hinter dem öffentlichen Verkehrraum zu errichten.

7. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Gebäude sind mit ihrer Hauptfirstrichtung entsprechend den Planeintragungen zu errichten.

8. ZUFAHRT ZU DEN GRUNDSTÜCKEN

Unmittelbare Zufahrten oder Zugänge zu den im Süden des Baugebietes entlangführenden Anliegerweges dürfen nicht angelegt werden.

# II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

## 9. DACHGESTALTUNG

a) Zulässig ist das Satteldach für Haupt- und Nebengebäude. Nebendächer müssen in ihrer Höhe unter der Hauptfirstlinie bleiben.
Nebendächer und Garagendächer müssen in ihrer Dachneigung und Form auf das Hauptdach Bezug nehmen.

b) Zulässige Dachneigung im allgemeinen Wohngebiet für
eingeschossige Gebäude 28° - 38°,
zweigeschossige Gebäude 28° - 33°,
zulässige Dachneigung im Mischgebiet,
für Wohngebäude wie im allgemeinen Wohngebiet,
für gewerblich genutzte Gebäude 10° -18°.

c) Dacheindeckung rot bis rotbraun; Haupt- und Nebengebäude müssen einheitliche Deckungen aufweisen.

d) Dachaufbauten sind nur bei eingeschossigen Gebäuden als Schlepp- oder Satteldachgauben bis zu 1/3 der Dachlänge zulässig. Der Giebelabstand zur Gaube muß mindestens 2,00 m betragen. Die Ausnahme nach § 31 Baugesetzbuch ist hierzu zulässig.

e) Kniestöcke sind innerhalb der maximalen Traufhöhe zulässig.

## 10. FASSADENGESTALTUNG

a) Äußere Wandverkleidungen aus glasiertem Material sind nicht zulässig.

b) Für die Farbgestaltung dürfen keine grellen Farben verwendet werden.

c) Fenster sind nur hochformatig zulässig.

d) Bauliche Anlagen sollen ortstypische Gestaltungselemente aufweisen.

e) Es sollen bevorzugt regional- bzw. ortstypische Materialien verwendet werden.

## 11. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sind so zu gestalten, daß sie die Einheit des Straßenbildes (Ortsbildes) nicht stören. Straßenseitige und seitliche Einfriedungen im Bereich des Vorgartens sollen abgesehen von Hecken, nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden oder als solche wirken und eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

## 12. BEFESTIGTE FLÄCHEN

Für die Flächenbefestigung von Einfahrten, Hofflächen, Gartenwegen sind nur wasserdurchlässige Beläge mit offenen Fugen zulässig, wie z. B. Rasengittersteine, Pflaster (mit großem Fugenabstand), Mineralbeton o. ä.

## 13. MÜLLBEHÄLTER

Müllbehälter sind nach Möglichkeit im Gebäude unterzubringen. Außerdem sind sie in die Einfriedung zu integrieren bzw. der allgemeinen Sicht zu entziehen.