

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gewann " Obere Breite VI "
in Raithaslach.

A. Rechtsgrundlagen :

- 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
(Ges. Bl. S. 208).
- 4) §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung
vom 6.4.1963 (Ges. Bl. S. 151) (LGB.)

B. Festsetzungen :

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes
ist allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

§ 2

Ausnahmen

(bei einheitlichem Baugebiet) :

Soweit nach § 4 Bau NVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

§ 3

Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 4, Abs. 4, BauNVO beschränkende Festsetzungen in Wohngebieten erfolgen durch Eintragungen im Bebauungsplan.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BAUNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
- (2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die festgesetzte Zahl der anrechenbaren Vollgeschosse ist nicht zwingend.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

§ 7

Überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

§ 8

Grenz- und Gebäudeabstand

- (1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muss mind.

- 3,00 m -

Betragen.

- (2) Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß von

- 6,00 m -

nicht unterschreiten.

Die Summe der seitlichen Grenzabstände muss mindestens

- 6,00 m -

betragen, wobei der geringste Abstand

- 3,00 m -

betragen muss.

Für Fensterabstände gilt die LBO in jeweils neuester Fassung.

IV. Baugestaltung

§ 9

Gestaltung der Bauten

- (1) Die Höhe der Gebäude darf bis zur Traufe betragen :
bei eingeschößigen Gebäuden 3,50 m - hangseitig gemessen
bei zweigeschößigen Gebäuden 6,50 m - talseitig gemessen
- (2) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoß-
rohdecke) ist möglich niedrig zu halten; sie soll
nicht mehr als
- 0,60 m -
betragen.
Die Sockelhöhe wird jeweils vom Planverfasser und
Bürgermeister an Ort und Stelle angegeben.
- (3) Die Dachneigung muss bei den Hauptgebäuden bei
eingeschößiger Bauweise 26 - 32° betragen.
- (4) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht gestattet.

§ 10

Nebengebäude und Garagen

- (1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einem gut baulichen Zustand zu bringen.
- (2) Um größere Baukörper zu erhalten, sind die im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.
- (3) Nebengebäude müssen eingeschobig erstellt werden, die Traufhöhe darf höchstens 2,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

§ 11

Einfriedungen

- (1) Als Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge gestattet :
 - Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern.
 - einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzungen.
 - quadratisches Drahtgeflecht im Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzungen.

Die Gesamthöhe der Einfriedungen soll das Maß von 1,20 m nicht überschreiten. Die näheren Anweisungen der Gemeinde sind zu beachten.

- (2) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
- (3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist nicht gestattet.

§ 12

Grundstücksgestaltung
und Vorgärten

- (1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- ! 2) Vorgärten sind nach Erstellen der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollen beodeständige Gehölze verwendet werden.
- Auf je 400 qm Grundstücksfläche ist ein hochwachsender oder großkroniger Baum zu erhalten oder neu anzupflanzen.
- (3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 13

Entwässerung

- (1) Häusliche Abwässer sind über eine Dreikammerfaulgrube in das Ortskanalnetz abzuleiten.
- (2) Die für die Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

§ 14

Planvorlage

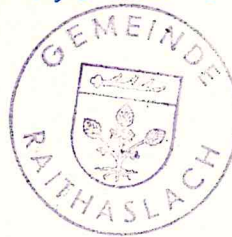
Neben den üblichen Unterlagen für die Baueingaben kann die baupolizeiliche Behörde und die Gemeinde die Darstellung der anschliessenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle, sowie Stangengerüste ö.ä. zur Überprüfung in der Natur am Grundstück verlangen.

§ 15

Ausnahmen und Befreiungen

- (1) Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BBauG sind nur zulässig, soweit sie im Bebauungsplan vorgesehen sind.
- (2) Für Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 Abs. 2 BBauG.

Rathaus Raasdorf, den 22. Mai 1973



Ullrich