

Bebauungsplan für das Teilgebiet im Distrikt "Hinter den Dorf" in Norden der Ortslage Bockenu, gem. § 9 des BBauG. vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341)

Text zur Ergänzung des Bebauungsplanes.

Flächennutzung:

Das Teilgebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 (BGBl. I S. 429).

Für das zulässige Maß der baulichen Nutzung sind die Vorschriften des § 17 der Baunutzungsverordnung maßgebend.

Bauweise:

Für das Teilgebiet wird die offene Bauweise vorgeschrieben. Der seitliche Grenzabstand soll mindestens 4,00 m betragen.

In Baugebiet sind nur Einzelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

~~Stellung der Gebäude zur Baulinie:~~

~~Die in Bebauungsplan Blatt 2 nicht parallel zur Baulinie vorgesehenen Gebäude müssen entsprechend der Eintragung parallel zur seitlichen Grundstücksgrenze und mit der der am nächsten zur Straße liegenden Gebäudeecke in der Baulinie errichtet werden.~~

Garagen:

Garagen müssen mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt errichtet werden. Vorgartenflächen dürfen in der Regel für Garagen nicht in Anspruch genommen werden,

Garagenzufahrten sollen auf Stellplatzlänge, mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie her offen bleiben.

Nebenanlagen:

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

Garagen können jedoch ausnahmsweise zugelassen werden (siehe Ausnahmen).

Nebenanlagen haben sich in Stellung, Gestaltung und Werkstoff dem Hauptgebäude anzupassen und in der Größe unterzuordnen.

#### Firstrichtung und Geschosszahl:

Die Firstrichtung und höchstzulässige Geschosszahl der Gebäude ist in der zeichnerischen Darstellung in Blatt 2 festgelegt.

Bei eingeschossigen Gebäuden kann das talseitig gelegene Untergeschoß (Kellergeschoß) als Wohngeschoß ausgebildet werden. Freistehende Untergeschosse, die nicht als Wohngeschosse ausgebildet werden, sind nicht zulässig. Bei zweigeschossigen Wohngebäuden sind ebenfalls freistehende Untergeschosse nicht zulässig.

x gem. § 31 (1) BBauG. in Verbindung mit § 17 (5) BauNVO.

#### Dachneigung:

bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden zwischen 20° und 30°.

#### Dacheindeckung:

Für die Dacheindeckung ist nur dunkelfarbiges Material zu verwenden.

#### Einfriedigungen:

Vorgarteneinfriedigungen sind als höchstens 0,50 m hohe Mauersockel mit Aufbauten von höchstens 0,80 m (schmiedeeiserne Geländer u. dgl.) auszuführen. Bei Hanganschnitten entlang der Straße kann die Krone der Abgrenzungsmauer das natürliche Gelände um höchstens 0,30 m überragen.

Stützmauern entlang der Straße sind nur in Natursteinmauerwerk auszuführen bzw. zu verblenden.

#### Vorgartengestaltung:

Die Vorgartenflächen sind als Grünflächen anzulegen, die mit Blumen und Sträuchern bepflanzt werden können. Eine Verwendung als Nutzgarten ist nicht zulässig.

Mülltonnen sind in Gebäuden, Nebenanlagen oder besonders dafür geschaffenen Boxen unterzubringen.

Ausnahmen:

Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Ausnahmen zulassen hinsichtlich:

- a) der Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Neben-erwerbsstellen,
- b) der Errichtung von Doppelhäusern sowie Hausgruppen,
- c) der Über- und Unterschreitung der Baulinie um höchstens 1,00 m sowie der Überschreitung der Baugrenze um höchstens 1,00 m, *Diese Ausnahme gilt nur für Gebäudeteile.*
- d) der Errichtung von Garagen vor der Baulinie sofern auf dem Grundstück an der Straße ein von der Straße her offener Stellplatz angelegt wird,
- e) der Verringerung der Dachneigung,
- f) der Verringerung des seitlichen Grenzabstandes auf mindestens 3,00 m, sofern bei Grundstücken mit geringerer Breite die Einhaltung des 4,00 m breiten Grenzabstandes nicht möglich ist,
- g) anderer Formen der straßenseitigen Einfriedigung.

17. 4. 1963

Bockenuh, .....

(Siegel)

Der Bürgermeister:

gez. Unterschrift

.....

b.w.