

Bebauungsplan über das Gebiet nördlich der Bundesbahn zwischen
Bahnstrasse und Landstrasse II.O. Nr. 34 in der
Gemeinde Norheim
gem. § 9 des BBauG. vom 23.6.1960 (BGBI. I S. 341)

Text zur Ergänzung des Bebauungsplanes.

Das Teilgebiet ist allgemeines Wohngebiet. Industrielle Betriebe sowie Gewerbebetriebe, welche eine Lärm- oder Geruchsbelästigung mit sich bringen, sind nicht zulässig. Die Bebauung ist in offener Bauweise zulässig. Der Grenzabstand soll mindestens 4,0 m betragen.

Die in der zeichnerischen Darstellung in Blatt 1 vorgesehenen Baufluchtlinien sind bei allen Neubauten und bei Wiederaufbauten von bis auf das Kellergeschoß zerstörten Gebäuden einzuhalten. Die im Bebauungsplan Blatt 2 nicht parallel zur Baufluchtlinie vorgesehenen Gebäude müssen parallel zur seitlichen Grundstücksgrenze und mit der am nächsten zur Strasse liegenden Gebäudeecke in der Baufluchtlinie errichtet werden.

Garagen müssen mindestens 5,0 m von der Strassengrenze entfernt errichtet werden. Vorgartenflächen dürfen in der Regel für Garagen nicht in Anspruch genommen werden. Bei 2-stöckigen Gebäuden sind zusätzliche Kellergaragen nicht zulässig.

Die Firstrichtung und Stockwerkszahl der Gebäude sind im Bebauungsplan Blatt 2 festgelegt. Um eine 3-geschossige Bauweise nach der Hangseite auszuschliessen, ist bei 2-stöckigen Gebäuden das Kellergeschoß mit Erde beizufüllen, sodass eine Sockelhöhe von höchstens 1,0 m verbleibt. Bei den 1-stöckigen Gebäuden kann das talseitig gelegene Untergeschoß (Kellergeschoß) als Wohngeschoß ausgebildet werden. Bei 1-stöckigen Gebäuden darf die Dachneigung ca. 50° und bei 2-stöckigen ca. 30° nicht übersteigen. Für die Dach-eindeckung ist nur dunkelfarbiges Material zu verwenden. Doppelhäuser und Doppelgaragen müssen in Baugestaltung und Aussenanstrich aufeinander abgestimmt sein. Nebenanlagen haben sich in Stellung, Gestaltung und Werkstoff dem Hauptgebäude anzupassen und in der Grösse unterzuordnen. Die Aussenwände der Gebäude dürfen nur in hellen Kalk- oder Mineralfarben verputzt bzw. gestrichen werden.

Die nördlich der Strasse B gelegenen und an die Landstrasse II.O. Nr. 34 angrenzenden Grundstücke dürfen keinen unmittelbaren Zugang bzw. Zufahrt zur III.O. Nr. 34 erhalten und sind lückenlos ein-zufriedigen.

Ausnahmen

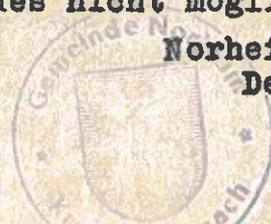
Die Baupolizeibehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde von den vorstehenden besonderen Vorschriften Ausnahmen zulassen.

1. hinsichtlich

- a) des Zurücktretens von Gebäuden hinter die Baufluchtlinie, sofern dies aus städtebaulichen Gesichtspunkten vertretbar ist,
- b) des Vortretens von Gebäudeteilen vor die Baufluchtlinie in geringfügigem Ausmaß,
- c) der Errichtung von Garagen vor der Baufluchtlinie, wenn diese mehr als 5,0 m von der Strassengrenze entfernt festgesetzt ist,
- d) der Verringerung der Stockwerkszahl,
- e) der Verringerung des Grenzabstandes auf mindestens 3,0 m, sofern bei Grundstücken mit geringer Breite die Einhaltung des 4,0 m Grenzabstandes nicht möglich ist.

Norheim, den 17. Juli 1962

Der Bürgermeister



[Handwritten signature]