

Bebauungsplan über das Gebiet im Osten der Ortslage und südwestlich der LIO.Nr. 409 in der Gemeinde Winterburg (gem. § 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S.341))

Text zur Ergänzung des Bebauungsplanes

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

Die in der zeichnerischen Darstellung in Blatt 1 eingezeichneten Baufluchtlinien sind bei allen Neubauten einzuhalten. Die im Bebauungsplan, Blatt 2 nicht parallel zur Baufluchtlinie vorgesehenen Gebäude müssen parallel zur 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 und sollen in der Regel nicht vor der Baufluchtlinie errichtet werden. Bei zweistöckigen Gebäuden sind zusätzliche Kellergaragen nicht zulässig.

Die Firstrichtungen und Stockwerkszahl der Gebäude sind im Bebauungsplan Blatt 2 festgelegt. Bei 1-stöckigen Gebäuden darf die Dachneigung 50° und bei 2-stöckigen 30° nicht übersteigen. Für die Dacheindeckung ist nur dunkelfarbiges Material zu verwenden. Um eine 3-geschossige Bauweise nach der Hangseite auszuschließen, ist bei 2-stöckigen Gebäuden das Kellergeschoss mit Erde beizufüllen, so daß eine Sockelhöhe von höchstens 1,0 m verbleibt. Bei den 1-stöckigen Gebäuden kann das talseitig gelegene Untergeschoss als Wohngeschoss ausgebildet werden.

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 nordöstlich der Straße gelegenen und an die LIO.Nr. 409 angrenzenden Grundstücke dürfen keine unmittelbare Zufahrt bzw. Zugang zur LIO.Nr. 409 erhalten und sind lückenlos einzufriedigen.

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 Änderung der Stockwerkszahl,
- e) der Verringerung des Grenzabstandes auf mindestens 3,0 m, sofern die Einhaltung des 4,0 m Grenzabstandes bei Grundstücken mit geringer Breite nicht möglich ist.

Winterburg, den 5. Juni 1962

Der Bürgermeister.



..Beck