

Besondere Vorschriften:

Flächennutzung:

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 der Baunutzungsverordnung von 26.6.1962 (BGBl. I S. 429)

Gewerbegebiet gem. § 8 der Baunutzungsverordnung vom 16.6.1962 (BGBl. I S. 4129)

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

Bauweise:

Für das allgemeine Wohngebiet sowie das Gewerbegebiet wird die offene Bauweise vorgeschrieben. Der Grenzabstand soll mindestens 4.0m betragen.

Garagen:

Garagen müssen mindestens 5.0m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Vorgartenflächen dürfen in der Regel für Garagen nicht in Anspruch genommen werden. Garagenzufahrten sollen auf Stellplatzlänge, mindestens 5.0m, von der Straße her offen bleiben. Im allgemeinen Wohngebiet sind bei 2-stöckigen Gebäuden Kellergaragen nicht zulässig.

Firstichtung und Geschosshöhen:

Die Firstichtung und höchstzulässige Geschosshöhe der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes festgelegt.

Im Gewerbegebiet sind Gebäude mit höchstens 3 Vollgeschossen erlaubt.

Dachneigung und Dacheindeckungen der Gebäude:

Die Dachneigung darf bei 1-stöckigen Gebäuden ca. 50° und bei 2- und 3-stöckigen Gebäuden ca. 30° nicht übersteigen. Für die Dacheindeckung ist nur dunkelfarbiges Material zu verwenden.

Grundstücke entlang der Bundesstraße 41 und der Landstraße II.O Nr.: 35:

Von der Bundesstraße 41 ist nur eine Zufahrt und zwar an der im Bebauungsplan angegebenen Stelle anzulegen.

Entlang der Landstraße II.O Nr.: 35 sind keine Zufahrten zulässig. Die Grundstücke sind lückenlos einzufrieden.

Ausnahmen:

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

- a) im allgemeinen Wohngebiet:
Der Errichtung von nicht störenden Gewerbebetrieben, Gartenbaubetrieben sowie Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
im Gewerbegebiet
der Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- b) Des Zurücktretens von Gebäuden hinter die Baulinie, sofern dies aus städtebaulichen Gesichtspunkten vertretbar ist,

- c) der Errichtung von Garagen vor der Baulinie, wenn diese mehr als 5.0m von der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt ist. Der Abstand der Garagen von der Straßenbegrenzungslinie muss jedoch mindestens 5.0m betragen.
- d) der Verringerung der Geschößzahl,
- e) der Verringerung der Dachneigung,
- f) der Verringerung des Grenzabstandes auf mindestens 5.0m, sofern bei Grundstücken mit geringer Breite die Einhaltung des 4.0m Grenzabstandes möglich ist.