

T E X T L I C H E   F E S T S E T Z U N G E N  
\*\*\*\*\*

zum Bebauungsplan "Beinig II - 2. Teil"

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
\*\*\*\*\*

(§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO i.d.F. vom 26. 11. 1968)

1.1 Bauliche Nutzung

1.11 Art der baulichen Nutzung:  
(§§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (JA) nach § 4 BauNVO

Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO

Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO

Gewerbegebiet eingeschränkt (GEE) nach § 8 BauNVO

In den mit GEE bezeichneten Gebieten sind nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 9 Abs. 4 BauNVO)

1.12 Ausnahmen

(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Wohnungen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO zugelassen. Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 2 sind

gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ausnahmsweise werden entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO Ställe für Kleintierhaltung zugelassen.

1.13 Maß der baulichen Nutzung:  
(§§ 16 - 21a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse,

Grund- u. Geschößflächenzahl

entsprechend den Einschrieben im Plan

1.2 Bauweise:

(§ 22 BauNVO)



= offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

O = offene Bauweise (siehe Einschrieb im Plan)

1.3 Stellung der baulichen Anlagen:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG)

Die als durchgezogene Pfeillinie festgelegte Hauptrichtung, bzw. Firstrichtung, der Gebäude ist einzuhalten.

1.41 Nebenanlagen:

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zugelassen.

1.42 Garagen:

Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO) und in den mit Gd bezeichneten Flächen zulässig.

1.5 Böschungen an Verkehrsflächen:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

1.6 Sichtflächen:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Die im Lageplan eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

1.7 Pflanzgebot:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind als Schutzpflanzung zwischen dem Gewerbegebiet und den anschließenden Bau- und Freiflächen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Bepflanzung soll als flächenhafte Strauch- und Buschbepflanzung angelegt werden.

1.8 Lärmschutzwall:

Ist erforderlich um den Lärmrichtwert nach Din 18005 einzuhalten. Die Höhe des Lärmschutzwalles richtet sich nach der baulichen Anlage.

## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (§ 111 LBO)

### 2.1 Gebäudehöhen:

(§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

bei  $Z = \textcircled{I}$

max. 3,70 m

bei  $Z = \textcircled{I} + 10$

max. 4,00 m

bei  $Z = \textcircled{I} + 10 + 10$

bergseitig

max. 4,00 m

talseitig

max. 6,50 m

bei  $Z = II$

max. 6,50 m

jeweils im Mittel gemessen, zwischen festgesetzter Geländeoberfläche und Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

Lassen sich die vorgeschriebenen Fraufhöhen in Hanglage und bei zurückgesetzten Gebäudeteilen nur schwer einhalten, so können von der Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall auch größere Gebäudehöhen zugelassen werden.

Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 80 cm sind zugelassen.

### 2.2 Dachform und Dachneigung:

(§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

entsprechend den Einschrieben im Plan.

Von der Baugenehmigungsbehörde können im Einzelfall vom reinen Satteldach abweichende Dachformen zugelassen werden.

Dachaufbauten sind nicht zugelassen.

### 2.3 Äußere Gestaltung:

(§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Auffallende Farben und Strukturen sind bei der Oberflächenbehandlung der Außenseiten zu vermeiden.

### 2.4 Garagen und Nebenanlagen

sind so zu gestalten, daß auf dem Nachbargrundstück ohne Schwierigkeiten ein ähnliches Bauwerk angebaut werden kann.

Ist auf dem Nachbargrundstück ein derartiges Gebäude bereits vorhanden, so ist der Neubau dem bestehenden Gebäude anzupassen.

Garagen sind mind. 5,50 m hinter die Straßengrenze zurückzusetzen.

### 2.5 Einfriedigungen

an öffentlichen Straßen und Wegen möglichst als Hecken, hinter etwa 10 - 30 cm hohen Steineinfassungen, höchstens 0,80 m hoch.

### 3. Besondere Hinweise

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der L 1076 außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze in einem Streifen von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn sind Werbeanlagen, die von der Straße aus sichtbar sind, nicht zulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Beinig", genehmigt vom 27. September 1961, aufgehoben.