

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan der Gemeinde Klippenhainweiler
Kreis Lohr für das Gebiet Gewann "Breitacker".

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juli 1960
(BGBl. I S. 341)
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der
Grundstücke (BauNutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962
(BGBl. S. 429) (BauNVO)
3. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung
des BBauG. vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 208)
4. §§ 3, 16, 111, 112 der Landesbauordnung vom 6.4.1964
(Ges. Bl. S. 151)

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert. Die Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete wird wie folgt festgesetzt:

a) Allernahes Wohngebiet (WA)

Die Grundstücke nordwestl. des Straßenzuges J - K - L,
sowie nordostwärts E - E 1 - F

b) Dorfgebiet (MD)

das von den Straßenzügen A - F - G - E - F - L - K - J - H
umschlossene Gebiet.

c) Gewerbegebiet (GE)

Das Gebiet südöstlich des Straßenzuges H - H - H 1.

Die Baugebiete sind im Gestaltungsplan noch näher bezeichnet.

o/o

§ 2

Ausnahmen

1. Soweit in den einzelnen Baugebieten nach den §§ 4 und 8 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese in den jeweiligen Baugebieten allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebiets im Allgemeinen gewahrt wird.
2. Im Gewerbegebiet dürfen in dem an das allgemeine Wohngebiet angrenzenden Geländestreifen von 15,00 m Tiefe nur Anlagen errichtet werden, die das Wohnen nur unwesentlich beeinträchtigen.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
2. Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Mass der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

Das Mass der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 5

Zulässiges Mass der baulichen Nutzung

1. Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Gestaltungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17, Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.
2. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse wird **zwingend** festgelegt.

./.

§ 6

Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
2. Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude gelten die Eintragungen im Gestaltungsplan.
3. Innerhalb der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche wird Stellung, Firstrichtung, Dachneigung der Gebäude im Einzelfall bestimmt.

§ 7

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung von Strassenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen, Bautiefen und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Einzeichnung in dem Strassen- und Baulinienplan.

§ 8

Grenz- und Gebäudeabstand

Soweit in dem Bebauungsplan zeichnerisch nichts anderes festgelegt wurde, gelten für die Grenz-, Gebäude- und Fensterabstände die Bestimmungen der Landesbauordnung.

III. Baugestaltung

§ 9

Gestaltung der Bauten

1. Die Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden mindestens 9,00 m und bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen.

Ausser den im Gestaltungsplan eingezeichneten Hausgruppen können in Ausnahmefällen bei Eckgrundstücken weitere Doppelhäuser oder Baugruppen von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde bis zu einer Länge von 25.00 m gestattet werden. Die Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.

./.

- X 2. Die höchstzulässige Höhe der Gebäude darf vom natürlichen oder eingeebneten Gelände betragen:
- | | |
|-------------------------------|--------|
| bei eingeschossigen Gebäuden | 4,20 m |
| bei zweigeschossigen Gebäuden | 6,50 m |
- X 3. Die Sockelhöhe der Gebäude soll möglichst niedrig gehalten werden und das Mass von 0,80 m nicht überschreiten, bezogen auf die Strassenkante.
- X 4. Die Dachneigungen der Gebäude muss bei den eingeschossigen Gebäuden $46^\circ - 50^\circ$, bei den zweigeschossigen Gebäuden $30^\circ - 32^\circ$ betragen.
- X Bei den Garagen und eingeschossigen Anbauten können auch Dachneigungen von $0^\circ - 5^\circ$ zugelassen werden.
- Bei Hausgruppen muss die Dachneigung stets die gleiche sein. Zur Dachdeckung sollen in der Regel engoblierte Tonziegel verwendet werden.
5. Bei den Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach dürfen im Dachraum nur Einzelwohnräume an den Giebelseiten eingebaut werden. Belichtung und Belüftung der Räume muss ausschliesslich durch Giebel Fenster erfolgen.
- X 6. Dachgaupen und Dachaufbauten sind bei den Gebäuden mit flachgeneigten Dächern nicht gestattet.
7. Die höchstzulässige Höhe von Kniestöcken von Oberkante der letzten Vollgeschossdecke bis Unterkante Sparren, gemessen an der Aussenseite der Umfassungswand, darf betragen:
- | | |
|----------------------------------|--------|
| a) bei eingeschossigen Gebäuden | 0,80 m |
| b) bei zweigeschossigen Gebäuden | 0,30 m |

§ 10

Nebengebäude und Garagen

1. Nebengebäude und Garagen sollen in der Regel die im Gestaltungsplan vorgesehene Stellung erhalten. In begründeten Ausnahmefällen kann eine andere Stellung gestattet werden.

./.

2. Nebengebäude sollen in angemessenen Grössenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.

Auf jedem Grundstück solltunlichst nur ein Nebengebäude einschliesslich Garage erstellt werden.

§ 11

Einfriedigungen

1. Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Strassen und Plätzen sind für die einzelnen Strassenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:
Sockel bis zu 20 cm Höhe aus Naturstein oder Beton mit einfachen Holzzäunen oder quadratischem Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkelleisen mit Heckenhinterpflanzungen. Die Gesamthöhe der Einfriedigung soll das Mass von 1,00 m Höhe nicht überschreiten.
2. Die eingeseichneten Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benutzung freizuhalten. Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn das Mass von 0,80 m, von der Strasse gemessen, nicht überschritten wird.
An Strasseneinmündungen und Kreuzungen darf die Höhe der Einfriedigungen ebenfalls nur 0,80 m betragen.
3. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 12

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sollen die gegebenen Geländebeziehungen nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
2. Vorgärten sind als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.
3. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 13

Entwässerung

Die häuslichen Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuführen.

§ 14

Planvorlage

Neben den üblichen Unterlagen für Planangaben kann die Baurechtsbehörde die Darstellung der angrenzenden Nachbarhäuser und falls notwendig weitere Ergänzungen durch Lichtbilder oder Modelle verlangen.

§ 15

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten die §§ 31 Bundesbaugesetz und 94 Landesbauordnung.

Kippenheideweiler, den 22. Februar 1966

Der Bürgermeister:

In Vertretung

Heinrich Müller