

Textteil zum Bebauungsplan Nr. 530/31 - Oberbieber, Friedhofserweiterung

Art der Nutzung

1.1 Die Bereiche der ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen (Friedhof) sind nur entsprechend ihrer im Bebauungsplan dargestellten Zweckbestimmung zu nutzen.

1.2 Im Bereich des ausgewiesenen allgemeinen Wohngebietes "WA" gelten die Festsetzungen nach § 4 Abs. 2 Baunutzungsverordnung. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke) sind ebenfalls zulässig.

Die weiteren Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Ziff. 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 4. Gartenbaubetriebe
 5. Tankstellen
 6. Ställe für Kleintierhaltung
- sind ausgeschlossen.

Nebenanlagen

2. Auf den als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Müllboxen und die nach Punkt 13 zulässigen Einfriedigungen.

3. Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der ausgewiesenen Garagenflächen zulässig.

Gehört zur Genehmigungsverfügung
der Kreisverwaltung Neu-ied
vom 18.06.80 bl. 6

Bauweise

4. Hausgruppen und Doppelhäuser sind in Dachform, Dachneigung und der Höhenlage des Sockels und der Traufpunkte einheitlich zu gestalten. Als Bedachungsmaterial ist nur dunkelfarbiger Schiefer, Dachziegel oder ähnliches Material zulässig.

5. Es sind nur gleichschenklige Sattel- bzw. versetzte Pultdächer unter Beachtung der im Plan angegebenen zulässigen Dachneigungen erlaubt. Anbauten sind den vorhandenen Gebäuden anzupassen.

6. Der Erdgeschoßfußboden darf nicht höher als 50 cm über der angrenzenden Verkehrsfläche im Eingangsbereich des Gebäudes liegen.

7. Für die I u. II-geschossige Bebauung sind Treppen \leq 50 cm hoch zulässig. Der Schnittpunkt Dachhaut - Außenkante Gebäude ist anzunehmen.

8. Einliegende Fenster sowie Dacheinschnitte sind zulässig, wenn die Gesamtbreite max. 25 % der Trauflänge und im einzelnen 4,00 m nicht übersteigt.

Bei den Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoß sind Dachgauben nur zulässig, wenn die Gesamtbreite max. 1/3 der Trauflänge und im einzelnen 4,00 m nicht übersteigt. Mindestabstand vom Giebel 2,00 m. Senkrechte Höhe max. 1,30 m über Dachhaut. Die Gauben sind flach mit max. 10 % Gefälle anzubilden. Die Außenflächen sind im Farbton der Bedachung zu verkleiden.

9. Garagen und Nebengebäude sind mit einem Flachdach maximale Neigung von 3 % zu versehen. Die Außenflächen dieser Gebäude müssen eine dauerhafte Beschichtung mit heller, putzähnlicher Struktur erhalten. Kellergaragen sind nicht zulässig. Die Oberkante von Garagenfußböden darf nicht tiefer als maximal 50 cm unter der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Der Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche muß mind. 5,0 m betragen.
10. Gruppengaragen sind in Bezug auf die Höhe den vorgelagerten Platzflächen sowie der Verwendung des Materials gleichartig zu gestalten.

Baugestaltung

11. In den ausgewiesenen überbaubaren Flächen sind die baulichen Anlagen in ihrer äußeren Gestaltung, insbesondere in der Farbgebung, dem Orts- und Landschaftsbild harmonisch anzupassen, wobei auf die vorhandenen Gebäude Rücksicht zu nehmen ist.
12. Anpflanzungen und Einfriedigungen sind so anzulegen und zu unterhalten, daß die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt wird. Die in der zeichnerischen Festsetzung und im Grünordnungsplan mit dem Erhaltungsgebot bezeichneten Bäume sind zu erhalten. Bei natürlichem Abgang sind sie durch gleichartige neue Bäume zu ersetzen.

Einfriedigungen

13. Die privaten Grundstücke dürfen entlang der Verkehrsfläche (Fahrstraßen und Fußwege) und seitlich bis zur Höhe des Baukörpers nur mit Einfriedigungen bis zu 75 cm Höhe versehen werden. Die Einfriedigung kann einen massiven Sockel von 10 cm Höhe erhalten, darüber ist Holz, Metall, Kunststoff o. ä. in transparenter Form zu verwenden. Als Abgrenzung der öffentlichen zur privaten Fläche sind Kantsteine von max. 10 cm über der Gehwegfläche statthaft. An den übrigen Grenzen dürfen Kunststoffüberzogener Maschendraht oder Spriegelzaun max. 1,50 m hoch errichtet werden.