

Bebauungsvorschriften

=====

zum Bebauungsplan der Gemeinde S e x a u
für das Baugebiet Gewann "Halde"

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes gliedert sich in Gebiete unterschiedlicher Nutzung. Art und Abgrenzung sind durch Eintrag im Bebauungsplan festgelegt. Im einzelnen sind ausgewiesen:

- a) Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
- b) Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

§ 2

Ausnahmen

Ausnahmen nach den Vorschriften der BauNVO § 3 und § 4 sind in den einzelnen Baugebieten zulässig.

§ 3

Nebenanlagen

- 1.) Nebenanlagen sind unter den Voraussetzungen des § 14 BauNVO zulässig.
- 2.) Versorgungsanlagen sind nach § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig.
- 3.) Das Niederspannungsnetz wird verkabelt. Das Badenwerk erhält die Genehmigung für den Einbau von Niederspannungsverteilerschränken und Beleuchtungsmasten der öffentlichen Straßenbeleuchtung auch auf den im Bebauungsplan als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen. Art, Anzahl und Einbauorte der Kabelverteilerschränke und Straßenbeleuchtungsmasten werden vom Badenwerk zu gegebener Zeit festgelegt.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1.) Die entsprechenden Festsetzungen erfolgen im Bebauungsplan.

2.) Nach § 17 Abs. 5 BauNVO sind keine Ausnahmen zulässig.

III. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 5

Bauweise

Die entsprechenden Festsetzungen erfolgen im Bebauungsplan.

§ 6

Überbaubare Grundstücksfläche

- 1.) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Bautiefen im Bebauungsplan festgelegt.
- 2.) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.
- 3.) Innerhalb der Sichtflächen sind bauliche Anlagen, Anpflanzungen und Lagerungen jeder Art nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über fertige Straßenoberkante gestattet. (§ 9 (1) 2 BBauG)

§ 7

Fenster-, Grenz- und Gebäudeabstände

Für die Fenster-, Grenz- und Gebäudeabstände gelten die §§ 7 - 9 der LBO.

§ 8

Gestaltung der Bauten

- 1.) Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk - Unterkante Dachhaut betragen:
 - a) Bei eingeschossigen Gebäuden 4,50 m
 - b) Bei Nebengebäuden 3,50 mBei landwirtschaftlichen Nebengebäuden ist auch bei Grenzbebauung Dachraum zulässig.
- c) Bei Garagen 2,50 m

Diese Höhen gelten nur für die Bebauung ohne Untergeschoß.

Die Gebäude dürfen talseitig nicht mehr als zweigeschossig in Erscheinung treten.

- 2.) Die Dachneigungen sind im Bebauungsplan festgelegt.
- 3.) Die Dächer sind in der Form von Satteldächern auszubilden.
- 4.) Der Dachausbau richtet sich nach § 67 LBO.
- 5.) Die Stellung der Garagen sind im Bebauungsplan als Empfehlung eingezeichnet. Der Abstand muß jedoch in jedem Falle mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie betragen (Stauration)

§ 9

Einfriedigungen

- 1.) Einfriedigungen an öffentlichen Straßen und Plätzen dürfen nicht höher als 1,0 m sein.
- 2.) An Straßeneinmündungen, Kreuzungen und im Bereich von Sichtflächen darf die Höhe der Einfriedigung nicht mehr als 0,80 m betragen.
- 3.) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 10

Grundstücksgestaltung

Die natürlichen Geländeverhältnisse dürfen durch Anfüllungen, Abtragungen und Lagerungen nicht wesentlich verändert werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

§ 11

Entwässerung

- 1.) Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten.
- 2.) Die für die Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

§ 12

Befreiungen

Für die Erteilung von Befreiungen gelten § 31 Bundesbaugesetz und § 94 Landesbauordnung entsprechend.

Sexau, den 27.4.78

Der Bürgermeister: 