

# Bebauungsvorschriften

=====

zum Bebauungsplan der Gemeinde Sexau für das Baugebiet

" Am Löwengarten "

---

## Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt

### 1. Unzulässigkeit der nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im WA

Die entsprechend § 4 Abs. 3 Ziffer 1 bis 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

### 2. Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen sind mit Satteldächern zu versehen.

### 3. Höhen

Die Höhe der Gebäude darf von OK-Erdgeschoßfußboden zum Schnittpunkt Außenmauer - OK-Dachhaut maximal betragen:

Bei eingeschossigen Gebäuden	3,50 m
Bei zweigeschossigen Gebäuden	7,00 m

Die Sockelhöhe (Differenz OK-Erdgeschoßfußboden - Höhe Gehweg) darf bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden höchstens 0,80 m bis 1 m betragen. Bei der bergseitigen Bebauung ist die Sockelhöhe bezogen auf das bestehende Gelände einzuhalten. Das bestehende Gelände ist im Bauantrag nachzuweisen.

### 4. Dachaufbauten und Dachausbauten

Dachaufbauten und Dachausbauten, insbesondere Dachgauben und ähnliche Ausbauten sind zulässig, wenn durch sie die Grundform des Daches sowie die harmonische Gesamtwirkung des Gebäudes nicht beeinträchtigt werden. Die Breite der Dachaufbauten und Dachausbauten darf insgesamt 1/2 der Länge der jeweils zugehörigen Dachseite nicht überschreiten. Auf flachgeneigten Dächern (= Dächer bis 35° Neigungswinkel) sind Dachgauben und ähnliche Ausbauten im Regelfall unzulässig.

Ausnahmsweise können Dachgauben und ähnliche Aufbauten auf flachgeneigten Dächern zugelassen werden, wenn sie die Voraussetzung des Abs. 1 erfüllen, deutlich unter der Firstlinie des Daches angesetzt sind und sich in ihrer Gesamtwirkung der Dachfläche unterordnen.

### 5. Farbliche Gestaltung der Dächer; Verputz und Anstriche der Gebäude

Für die Dachdeckung sind dunkelfarbige Bedachungsmaterialien zu verwenden.

Die Außenseiten von Haupt- und Nebengebäuden (auch Garagengebäude) sind in Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.

## 6. Einfriedigungen

- a) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten.

Als Abgrenzung zu den Straßen bzw. Gehwegen sind massive Einfassungen mit mindestens 10 cm Höhe anzubringen.

Gestattet sind:

- Sockel bis 30 cm aus Naturstein oder Beton mit Hinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern
- Einfache Holzzäune
- Drahtgeflecht in Stahlrahmen

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,0 m nicht überschreiten.

Bei Eckgrundstücken, Straßeneinmündungen und Kreuzungen dürfen Einfriedigungen, Anpflanzungen, Umzäunungen und dergleichen nicht mehr als 0,80 m über die Straßenhöhe hinausragen, um eine Sichtbehinderung für den Straßenverkehr zu vermeiden.

Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

## 7. Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- a) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen.

- b) Hofflächen müssen geplant und befestigt werden.

## 8. Sichtfelder

Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder müssen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe gemessen von Oberkante Fahrbahn von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmaste und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken. Ihr Standort kann nur an Ort und Stelle festgelegt werden.

## 9. Hinweise

- a) Baunutzungsverordnung

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1990.

b) Grundwasserschutz

Die Baugruben und die Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb der befestigten Flächen mit Humus abzudecken.

Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich- und Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte usw.).

Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

Beim Abpumpen von Grund- und Oberflächenwasser über die Regenwasserkanalisation oder unmittelbar in Oberflächengewässer ist darauf zu achten, daß keine Gewässerverunreinigung durch Zementmilch, wassergefährdende Stoffe oder auch Erdschlamm eintritt. Das Abpumpen von Grund- und Oberflächenwasser in einen Schmutzwasser- oder Mischwasserkanal ist unzulässig.

Hangdruck- oder Schichtwasser ist die Regenwasserkanalisation oder direkt in ein Oberflächengewässer einzuleiten.

c) Abwasser

Regenwasser von den Dachflächen kann im Bereich des Grundstückes auch breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden (kein Sickerschacht), wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können.

Regenzisternen sind ebenfalls zulässig; der Überlauf ist dem Obeflächenkanal zuzuführen.

d) Abfallwirtschaft

Der Baugrubenaushub muß auf den Grundstücken verbleiben und wieder eingebaut werden. Für überschüssige Erdmassen muß im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis erbracht werden, wo sie anderweitig verwendet werden (z.B. Lärmschutz, Dämme usw.)

e) Garagenerlaß

Stellplätze und Garagen sind entsprechend den landesrechtlichen Vorschriften (Garagenerlaß) nachzuweisen.

f) Freiflächengestaltungsplan

Mit jedem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem Lage, Umfang und Größe der vorgesehenen Bepflanzung und ggf. die Geländemodellierung zu ersehen sind. Er wird Bestandteil der Baugenehmigung.

g) Stromversorgung

Das Niederspannungsnetz wird als Kabelnetz errichtet. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen sollen bereits die Hausanschlußkabel auf die einzelnen Baugrundstücke verlegt werden.