

## 1. Änderung des Bebauungsplanes "Steimelsgarten" geänderte Textfestsetzungen

Aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates der Ortsgemeinde Gebhardshain vom 06.05.1996 werden die textlichen Festsetzungen gem. BauGB, § 9 und BauNVO wie folgt geändert:

### TEXTFESTSETZUNGEN

#### Präambel

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) in der gültigen Fassung sowie der Landesbauordnung vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19 LBauO) werden folgende Festsetzungen getroffen.

#### A. Festsetzungen gemäß BauGB § 9 und BauNVO

##### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO).

Das gesamte Baugebiet innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen.

##### 2a) Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2, Ziff. 3 BauNVO) darf höchstens "3" betragen: X

Die Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2, Nr. 1 und § 19 BauNVO) darf 0,3 nicht überschreiten. X

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO) darf 0,6 nicht überschreiten. X

Die Firsthöhe der baulichen Anlagen darf max. 10,00 m, gemessen von Oberfläche Bodenplatte, betragen.

##### b) Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden darf höchstens "3" betragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). X

##### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

###### Bauweise

Es wird "offene Bauweise" festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

X geändert durch 2. Änderung



### **Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGV in Verbindung mit § 23 BauNVO)

### **Baugrenzen § 23 Abs. 3 BauNVO**

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringem Ausmaß wird, soweit nicht Bestimmungen nach der LBauO entgegenstehen, bis max. 1,00 m zugelassen.

### **Stellplätze, Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO  
§ 12 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO)

#### **§ 12 BauNVO**

"In allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Unzulässig sind Stellplätze und Garagen für LKW über 3,5 t sowie Anhänger dieser KFZ".

Garagen und Stellplätze können überall auf dem Grundstück errichtet werden, mit Ausnahme eines 5,00 m breiten Streifens entlang der Straßenbegrenzungslinie.

Ausgenommen hiervon sind in Gebäude eingebaute Garagen, bei denen das Wohnhaus einen geringeren Abstand als 5,00 m zur Verkehrsfläche hat

#### **§ 19 Abs. 4 BauNVO**

"Auf die zulässige Grundfläche werden die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht angerechnet".

### **4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtflächen als Teile der öffentlichen Grünfläche sind aus Gründen der Verkehrssicherung von allen Sichthindernissen freizuhalten.

### **5. Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die geplante Darstellung des Ausbaues der Verkehrsflächen entspricht dem vorgesehenen Ausbau. Die Verkehrsflächen sind nach Landeskoordinaten festgelegt und gelten als Festsetzung.

### **6. Flächen für Anschüttungen und Abgrabungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Der Anlieger hat die Anlage von Böschungen zur Herstellung der Straßenkörper auf seinem Grundstück zu dulden.

Die Nutzung der Böschung bleibt dem Anlieger unbenommen.

### **7. Grünflächen**

Für die öffentlichen Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) wird auch als "Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) ein Pflanzgebot festgesetzt.

## 8. Festsetzungen von Anschüttungshöhen und Erdgeschoßfußbodenhöhen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

### **Böschungen:**

Böschungen dürfen, vom Böschungsfuß bis Böschungsschulter gemessen, einen vertikalen Höhenunterschied von 2,50 m nicht überschreiten.

Wird an den Böschungsfuß eine Stützmauer gesetzt, wird deren Höhe in den vertikalen Höhenunterschied eingerechnet.

### **Erdgeschoßfußbodenhöhen:**

Der Erdgeschoßfußboden darf nicht mehr als 0,50 m über Höhe der geplanten Achse der Erschließungsstraße liegen.

Als Bezugsachse für das Gebäude gilt die Projektion der mittleren Hausachse der der Straße zugewendeten Giebel- oder Traufseite senkrecht zur Achse der Erschließungsstraße.

## **B. Festsetzungen gem. LBauO**

### **Gestaltungsvorschriften gem. § 86 LBauO**

#### **1. Stützmauern**

Grundstückseinfriedungen mit Stützmauern parallel und in sichtbarer Nähe zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine lichte Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

#### **2. Fassaden und Dachdeckung**

Als Fassadenmaterial nicht zulässig sind Metall- und Kunststoffbekleidungen, sowie Bahnen und Platten mit eingelegten oder aufgeprägten Steinimitationen.

Dachflächen geplanter Gebäude sind nur in dunkelbraunen oder grauen bis schwarzen Farben zulässig. Großformatige Kunststoff- und Asbesttafeln sind unzulässig.

Unzulässig sind auch Eingangsüberdachungen aus Wellasbestzementplatten oder gewellten Kunststofftafeln.

#### **3. Dachformen**

- a) Die festgesetzte Hauptfirstrichtung und Neigung von Sattel- und Walmdächern ist in allen Fällen zwingend einzuhalten.

Dachgauben sind je Gebäude nur in einem Umfang bis zu 60 % der einzelnen Gebäudelänge und als Einzelgaube zulässig, jedoch nicht näher als 2,50 m zur Giebelseite anzuordnen.

- b) Drempel sind bis zu einer Höhe von max. 0,75 m zulässig.



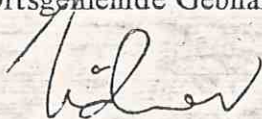
**Garagen**

Für die Außenfläche der Garagen sind ausschließlich die Materialien zulässig, die auch für die zugehörigen Hauptgebäude zulässig sind und verwendet werden.

**Nicht überbaubare Grundstücke**

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind, sofern nicht ausdrücklich anders festgesetzt ist, und soweit sie zu Zwecken der jeweiligen Nutzung nicht als begehbarer und/oder befahrbare Flächen befestigt werden, mit Rasen einzusäen und/oder nutz- und ziergärtnerisch anzulegen.

Gebhardshain, den 09.02.1998  
Ortsgemeinde Gebhardshain



(Kölzer)  
Ortsbürgermeister

