

T e x t z u m P l a n

- I. 1 Die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes ist in Verbindung mit diesem Text maßgebend (§ 9 (1) BBauG vom 18.8.1976).

2 Folgende Maße und Punkte der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich:

Straßenbreiten, Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen.

- II. Die betroffenen Flurstücke sind in der Satzung aufgeführt. Im Bebauungsplan ist die genaue Umgrenzung durch eine dick gestrichelte Linie markiert.

Das Baugebiet ist als "Allgemeines Wohngebiet" gem. der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977 § 4 vorgesehen.

- III. Die Mindestgröße für ein Baugrundstück beträgt 500 Quadratmeter.

- IV.1 Zur Ordnung der Bebauung wird folgendes festgelegt:

Die Bebauung erfolgt in offener Bauweise. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im § 17 (1) der Baunutzungsverordnung festgelegt und im Bebauungsplan verzeichnet. Die überbaubaren Flächen sind durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt. Ausnahmsweise können vor die Baulinie vorspringende Balkone und von der Baulinie zurückspringende Gebäudeteile, die 60 % der Gebäudefront nicht übersteigen, zugelassen werden. Die eingezeichneten Gebäude gelten nur als Signatur.

Sollte durch die Bodenordnung ein Grundstückszuschnitt so erfolgen, daß die gezeichnete überbaubare Fläche mehr als 0,4 GRZ des Grundstücks ausweist, so ist die Höchstgrenze des § 17 der Baunutzungsverordnung nicht zu überschreiten.

- 2 Gemäß § 17 (4) der BauNV werden als Höchstmaß drei Vollgeschosse zugelassen, wobei das Erdgeschoß, das talseitige freistehende Kellergeschoß und das 1.Obergeschoß gem. § 2 Abs. 4 der LBO als Vollgeschosse gelten. Die bergseitige Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf bis zu 0,5 m über dem angrenzenden Gelände bzw. der Straßenkrone liegen. Die talseitige Ok. des Erdgeschoßfußbodens ergibt sich aus dem Geländeverlauf, soll aber drei Meter nicht übersteigen, ggf. ist das Gelände aufzufüllen. Als Dachform werden Sattel- und Walmdächer zugelassen. Eine Firstrichtung wird nicht festgelegt.

Als Dacheindeckung sollen dunkle engoblierte Pfannen, dunkler Zementasbest, Schiefer oder in Struktur und Farbe gleichwertiges Material verwendet werden. Die Verwendung von Blech, Pappe, roten Ziegeln oder dergl. als Bedachungsmaterial ist unzulässig.

Für das gesamte Baugebiet ist die Putzbauweise in ihren verschied-

(siehe A. Änderung)

denen Variationen zugelassen, ferner Verblendung mit Klinkern. Sofern freistehende Kellergeschosse nicht zu Wohnzwecken ausgebaut werden, ist die äußere Ansicht dieser Kellergeschosse durch Putzgestaltung bzw. Verblendung einem Wohngeschoß anzugleichen.

- 3 Gem. § 14 der BauNV sind Nebenanlagen und Garagen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig. Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 der BauNV und bauliche Anlagen gem. § 23 (5) der BauNV dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Hiervon ausgenommen sind Garagen entsprechend den nachfolgenden Ausführungen:

Garagen können überall auf dem Grundstück errichtet werden, mit Ausnahme eines fünf Meter breiten Streifens entlang der Straßengrenzungslinien. Ausgenommen sind angebaute Garagen, bei denen das Wohnhaus näher als fünf Meter zu stehen kommt. Angebaute Garagen dürfen in fertiger Höhe des Fußbodens die Höhe des Erdgeschoßfußbodens des Wohnhauses nicht übersteigen. Freistehende Garagen dürfen talseitig mit ihrem Fußboden die Höhe von einem Meter nicht übersteigen.

Die Garagendächer sind als Flachdächer zulässig.

Die Dachfarbe der Flachdächer sollen dunkelgrau, dunkelbraun oder schwarz sein. Bekiesung ist zugelassen.

MOLZHAIN, den ...29.11.....1983

Gemeindeverwaltung

Härter
(Härter)

— Orts-Bürgermeister —

