

Text zum Bebauungsplan "Im neuen Garten" in Kausen

---

I.

1. Die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes ist in Verbindung mit diesem Text maßgebend.
2. Folgende Maße und Punkte der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich:

Straßenbreiten  
Straßenbegrenzungslinien  
Baulinien und Baugrenzen

II.

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

Das gesamte Baugebiet ist als "Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977 (BGBl. I. S. 1763) vorgesehen.

III.

Die Mindestgröße für ein Baugrundstück beträgt 500 m<sup>2</sup>.

IV.

Zur Ordnung der Bebauung wird folgendes festgelegt:

1. Die Bebauung erfolgt in offener Bauweise. Es wird die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern gestattet. Für das zulässige Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke gilt § 17 der BauNV vom 15.9.1977 (BGBl.I. S.1763). Für die Abstände zwischen den Gebäuden und Straßen gelten die Baulinien. Für alle anderen Abstände ist die Landesbauordnung maßgebend. Ausnahmsweise können vor den Baulinien vorspringende Balkone und von den Baulinien zurückspringende Gebäude Teile, die 60 % der Gebäudefront nicht übersteigen, zugelassen werden. Außer Garagen dürfen die Gebäude und alle eingeschossigen Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Die eingezzeichneten Gebäude sind nur als Signatur anzusehen.
2. Eine seitliche Überschreitung der Baugrenzen bis zu 1,00 m kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die bauordnungsrechtlichen Vorschriften dadurch nicht verletzt werden.
3. Die Gebäude können ein- bis dreigeschossig gebaut werden. Für die dreigeschossige Bauweise gilt folgende Festlegung:

- a) das auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnende Keller-  
geschoß (§ 2 (4) LBO)
- b) Erdgeschoß
- c) ausgebautes Dachgeschoß (§ 2 (4) LBO) oder Obergeschoß
4. Die bergseitige Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht mehr als 0,5 m über dem angrenzenden Gelände bzw. fertiger Straße liegen. Die talseitige Oberkante des Erdgeschoßfußbodens über dem angrenzenden Gelände soll 3,0 m nicht überschreiten, ggf. ist dort das Gelände aufzufüllen.
5. Garagen können überall auf dem Grundstück errichtet werden mit Ausnahme eines fünf Meter breiten Streifens entlang der Straßenbegrenzungslinie. Ausgenommen hiervon sind angebaute Garagen, bei denen das Wohnhaus näher als fünf Meter an die Straße zu stehen kommt.
6. Für alle im vorliegenden Bebauungsplan nicht getroffenen Festlegungen gelten die Vorschriften des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976, der Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977 und Landesbauordnung vom 27.2.1974 einschließlich der erfolgten Änderungen.

KAUSEN, den ..... 29.09.1982



Gemeindeverwaltung

- Ortsbürgermeister -



ausgefertigt:  
Kausen, den 01.08.1994  
Ortsgemeinde Kausen

*Hilmar Schwan*  
(Schwan)  
Ortsbürgermeister

