

Neufassung des Textes zur 2. Änderung
des Bebauungsplanes "Unter den Weiden"

I.

1. Die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes ist in Verbindung mit diesem Text maßgebend für die zu seiner Verwirklichung zu treffenden Maßnahmen zur Bodenordnung (§§ 45 - 84 des BauGB v. 12.12.1986).
2. Folgende Maße und Punkte der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich:

Straßenbreiten
Straßenbegrenzungslinien
Baugrenzen
Abstände von vorhandenen Punkten.

II.

Das zu erschließende Gelände liegt am nördlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Malberg, Ortsteil Steineberg, zwischen der L 281 und der K 122. Die genaue Umgrenzung ist im Bebauungsplan durch eine dick gestrichelte Linie markiert und die betreffenden Grundstücke sind mit ihren Flurstücksnummern in der Satzung aufgeführt. Das Baugebiet ist als "Mischgebiet" gem. § 6 der Bau-nutzungsverordnung, in der Neufassung vom 23.01.1990, vorgesehen.

III.

Die Mindestgröße für ein Baugrundstück beträgt 500 Quadratmeter.

IV.

Zur Ordnung der Bebauung wird gemäß § 9 BauGB folgendes festgelegt:

1. Die Bebauung erfolgt in offener Bauweise. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im § 17 der Baunutzungsverordnung festgelegt und im Bebauungsplan verzeichnet. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Ausnahmsweise können vor die Baugrenze vorspringende Balkone und von der Baugrenze zurückspringende Gebäudeteile, die 60 % der Gebäudefront nicht übersteigen, zugelassen werden. Ist die ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche größer als die nach der Baunutzungsverordnung festgesetzte GRZ, so kann im Höchstfall der durch die GRZ bestimmte Grundstücksteil innerhalb dieser Fläche bebaut werden. Ist die überbaubare Grundstücksfläche aber kleiner als die durch die GRZ festgesetzte Fläche, so ist die zeichnerische Festlegung im Bebauungsplan verbindlich.
2. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf bis zu 0,5 m an der Bergseite über dem angrenzenden Gelände bzw. der Straßenkrone liegen.
3. Gemäß § 12 der BauNVO sind Garagen, gem. § 14 der BauNVO sind Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig. Nebenanlagen und Einrichtungen

gem. § 14 der BauVNO und bauliche Anlagen gem. § 23 (5) der BauNVO 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 Straßenbegrenzungslinie. Ausgenommen hiervon sind angebaute Garagen, bei denen das Wohnhaus näher als fünf Meter zu stehen kommt. Angebaute Garagen dürfen in ihrer fertigen Höhe des Fußbodens die Höhe des Erdgeschoßfußbodens des Wohnhauses nicht übersteigen.

4. Bei den Sichtdreiecken darf die Anpflanzungshöhe 0,70 m nicht überschreiten.

V.

Zur Ordnung der Bebauung wird gem. § 86 LBauO vom 28.11.1986 folgendes festgelegt:

1. Die Dachform kann als Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 20° - 35° ausgebildet werden. Zulässige Tolernaz $\pm 3^{\circ}$
Als Dacheindeckung sollen dunkel engobierte Pfannen, dunkler Schiefer oder in Farbe und Struktur gleichwertiges Material verwendet werden. Die Verwendung von Blech, Pappe oder dergl. als Bedachungsmaterial ist unzulässig.
2. Für das gesamte Baugebiet ist die Putzbauweise in ihren verschiedenen Variationen zugelassen, ferner Verblendung mit Klinkern
3. Sofern freistehende Kellergeschosse nicht zu Wohnzwecken ausgebaut werden ist die äußere Ansicht dieser Kellergeschosse durch Putzgestaltung bzw. Verblendung einem Wohngeschoß anzugleichen.
4. Bei den eingeschossigen Nebengebäuden und -anlagen können auch Flachdächer zugelassen werden.

Ausgefertigt:

Malberg, den 18.03.1992.....
Ortsgemeinde Malberg


(Radermacher)
Ortsbürgermeister

