

FESTSETZUNG DURCH TEXT

(§ 9 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist nach dem Nutzungsbestand unterteilt in ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO, „Dorfgebiet“ (MD) gem. § 5 BauNVO, „Mischgebiet“ (MI) gem. § 6 BauNVO und ein „Eingeschränktes Gewerbegebiet „ (GE-NE) gem. § 8 BauNVO.

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind nur Anlagen nach § 4 Abs. 1 und 2, Ziffer 1 und 2, zulässig. Die Anlagen nach § 4 Abs. 2, Ziffer 3 und § 4 Abs. 3, Ziffer 1 - 5, sind nicht zulässig, da sie sich nach der vorhandenen Bebauung und Nutzung in das Ortsbild nicht einfügen.

Im „Mischgebiet „ sind nur zulässig die Anlagen nach § 6 Abs. 1 und 2, Ziffer 1 bis einschl. 4, BauNVO.

Die Anlagen nach § 6 Abs. 2, Ziffer 5 - 8 und nach § 6 Abs. 3 werden nicht zugelassen, da sie sich nach der vorhandenen Bebauung und Nutzung in das Ortsbild ebenfalls nicht einfügen.

Im „Dorfgebiet“ sind nur zulässig die Anlagen nach § 5 Abs. 1 und 2, Ziffer 1 - 3.

Die Anlagen nach § 5 Abs. 2, Ziffer 4 - 8 und nach § 5 Abs. 3 werden nicht zugelassen, da sie sich nach der vorhandenen Bebauung und Nutzung in das Ortsbild nicht einfügen.

Im „Gewerbegebiet“ besteht für die vorhandenen Betriebe in ihrer derzeitigen Nutzung Bestandsschutz.

Nach evtl. Betriebsaufgaben, Nutzungsänderungen, Aussiedlungen oder für evtl. Neubaumaßnahmen sind nur Anlagen nach § 8 Abs. 1 und 2 (Ziffern 1 + 2) zulässig. Die nach § 8 Abs. 2 (Ziffern 3 + 4) zulässigen Anlagen sowie die nach § 8 Abs. 3 (Ziffern 2 + 3) ausnahmsweise zulässigen Anlagen, sind nicht zulässig, da sie sich nach den vorhandenen Bebauungen und Nutzungen auch im Umfeld des Gewerbegebietes nicht in das Ortsbild einfügen.

Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung innerhalb der einzelnen Nutzungszonen ist im B -Plan als Grundflächenzahl (GRZ) und als Geschößflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Nicht überbaubare Flächen

Die überbaubaren (bebaubaren) Flächen sind im Plan durch Baugrenzen ausreichend bestimmt. In den nicht überbaubaren Flächen ist die Anordnung von Garagen und Stellplätzen sowie sonstiger Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig. Hierbei dürfen diese Flächen max. 25% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht überschreiten.

Gebäudestellung

Die neu zu planenden und zu errichtenden Gebäude sind parallel der vorderen Baugrenze zu stellen.

Dachformen

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA), Im „Mischgebiet“ (MI) und im „Dorfgebiet“ (MD) sind zulässig:

a) Satteldächer

Bei eingeschossigen Gebäuden bis max. 45° Dachneigung, bei zweigeschossigen Gebäuden bis max. 30° Dachneigung.

b) Walmdächer

Im „Eingeschränkten Gewerbegebiet“:

a) Satteldächer bis max. 30° Dachneigung

b) Flachdächer

Bauweise

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA), im „Dorfgebiet“ (MD) und im „Mischgebiet“ (MI) sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig in einer offenen Bauweise.

Größe der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der neu zu bildenden Wohnbaugrundstücke beträgt 450 qm.

Bepflanzungen und Einfriedigungen

a)

Bepflanzungen im Bereich der Straßeneinmündungen dürfen max. 0,50 m betragen.
Massive, sichtbehindernde Mauern sind in diesen Bereichen nicht zulässig.

b)

Vorgärten sind ziergartenmäßig anzulegen. Es muß heimisches Baum- und Strauchwerk angepflanzt werden.

c)

Massive Einfriedigungen - wie Gartenmauern - sind entlang der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche nur bis zu einer Höhe von 0,60 m über Oberkante Bürgersteig zulässig.

d)

Weitergehende Regelungen für Bepflanzungen, Versiegelungen etc. sind aus dem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist, zu entnehmen und verbindlich.

(Nachrichtlich:)

Landespflegerischer Planungsbeitrag

Der vorliegende landespflegerische Planungsbeitrag ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die darin festgelegten Maßnahmen sind zu beachten und zu erfüllen.

56427 Siershahn, im April 1996

Planungsbüro Fasel

Friedenstr. 33

56427 Siershahn

Tel.: 02623 / 5678

Fax: 02623 / 7486