

## Raum für Textteil

### Begründung:

Das sich unmittelbar an den Stadtkern anschließende und von Ortsstraßen eingeschlossene Gebiet bietet sich zur Bebauung geradezu an. Das östliche Stadtgebiet wird durch die Schließung dieser Baulücke abgerundet. Es sind verschiedene Baulustige vorhanden, die an der Erschließung dieses Gebietes interessiert sind.

Durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen voraussichtlich folgende Kosten:

- |                                       |                 |
|---------------------------------------|-----------------|
| 1. Verlegen der öffentlichen Dole     | -: 30 000,-- DM |
| 2. Verlegen der Wasserleitung         | -: 17 000,-- DM |
| 3. Ausbau der Straßen                 | -: 55 000,-- DM |
| 4. Straßenbeleuchtung voraussichtlich | -: 3 000,-- DM. |

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist entweder eine Umlegung gem. § 46 (1) Bundesbaugesetz oder eine freiwillige Baulandumlegung erforderlich.

### § 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Das Baugebiet wird gemäß § 4 BauNV als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.
2. Gemäß § 22 BauNV wird offene Bauweise festgesetzt. Der Mindestgrenzabstand der Gebäude beträgt 2,50 m. Die Summe beider Grenzabstände darf 6,50 m nicht unterschreiten.
3. Die Zahl der Vollgeschosse richtet sich nach dem Einschrieb im Lageplan vom 18.2.1964.
4. Gemäß § 17 BauNV wird festgelegt: Grundflächenzahl (GRZ) 1-gesch. 0,3  
2-gesch. 0,3

### § 2 Gebäudestellung und Gebäudehöhe

1. Für die Stellung und Firstrichtung der einzelnen Gebäude einschließlich der Garagen gelten die Einzeichnungen und Einschriebe im Bebauungsplan vom 18.2.1964 als Richtlinien (im Bebauungsplan als Pfeil in roter Farbe dargestellt). Die endgültige sichtbare Gebäudehöhe, gemessen vom fertigen Geländeanschnitt bis O.K. Dachrinne darf bei einstockigen Gebäudeseiten nicht mehr als 3,20 m, bei zweistöckigen Gebäudeseiten nicht mehr als 6,00 m betragen. Geländeauffüllungen oder -abtragungen müssen Rücksicht auf die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke nehmen.
2. Kniestöcke dürfen eine Höhe von 0,35 m, gemessen von O.K. Rohdecke bis O.K. Kniestockpfette nicht überschreiten.

### § 3 Dächer und Dachaufbauten

1. Die Hauptgebäude erhalten ziegelgedeckte Satteldächer mit einer Dachneigung von ca. 28°.
2. Dachaufbauten sind nicht zulässig.
3. Im Dachstock dürfen nur Giebelzimmer eingebaut werden. Selbständige Wohnungen sind nicht zugelassen.

### § 4 Gestaltung

1. Garagen sind entweder als Anbauten oder freistehend in einem der seitlichen Grenzabstände zu errichten. Ist auf dem angrenzenden Nachbargrundstück ein Garagengebäude bereits vorhanden, so ist das zu errichtende Gebäude in Form und Gestaltung diesem anzupassen.
2. Freistehende oder angebaute Garagen sollen mit flachgeneigten Pultdächern versehen und mit dunkelgrauen Wellasbestzementplatten abgedeckt werden. Die sichtbare Bauhöhe soll 2,40 m nicht überschreiten.
3. Nebengebäude i.S. von Art. 81 und größere Gebäude, die der Genehmigungspflicht unterliegen, sind als alleinstehende Gebäude nicht zugelassen. Sie sind entweder beim Hauptgebäude oder im Zusammenhang mit der Garage zu errichten. Sie dürfen nicht höher als die Garage ausgeführt werden.

### § 5 Einfriedigungen

Als Einfriedigungen an der Straßenfront sind Hecken und Strauchgruppen, in denen sich waagrechte Spanndrähte an Holzpfeilen von max. 1 m Höhe befinden können oder senkrechte Holzzäune bis 1 m Höhe zugelassen. Etwa erforderliche Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 40 cm aus Naturstein oder Beton herzustellen.