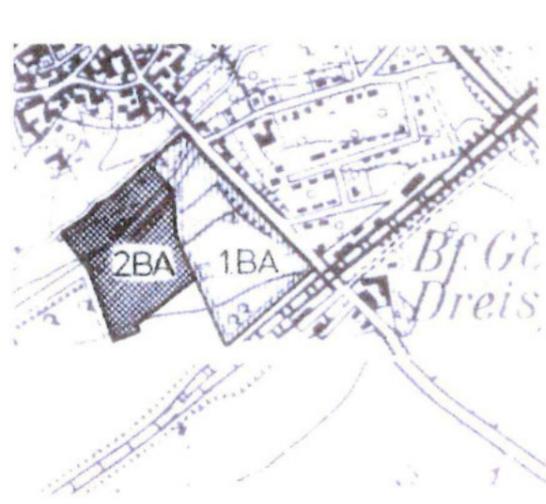


# **Ortsgemeinde Dreisen**

## **Bebauungsplan „Weinkaufsäcker + Auf der Steig – 2. Bauabschnitt“**



MD II  
GRZ 04  
GFZ 08

ALTER ORTSKERN

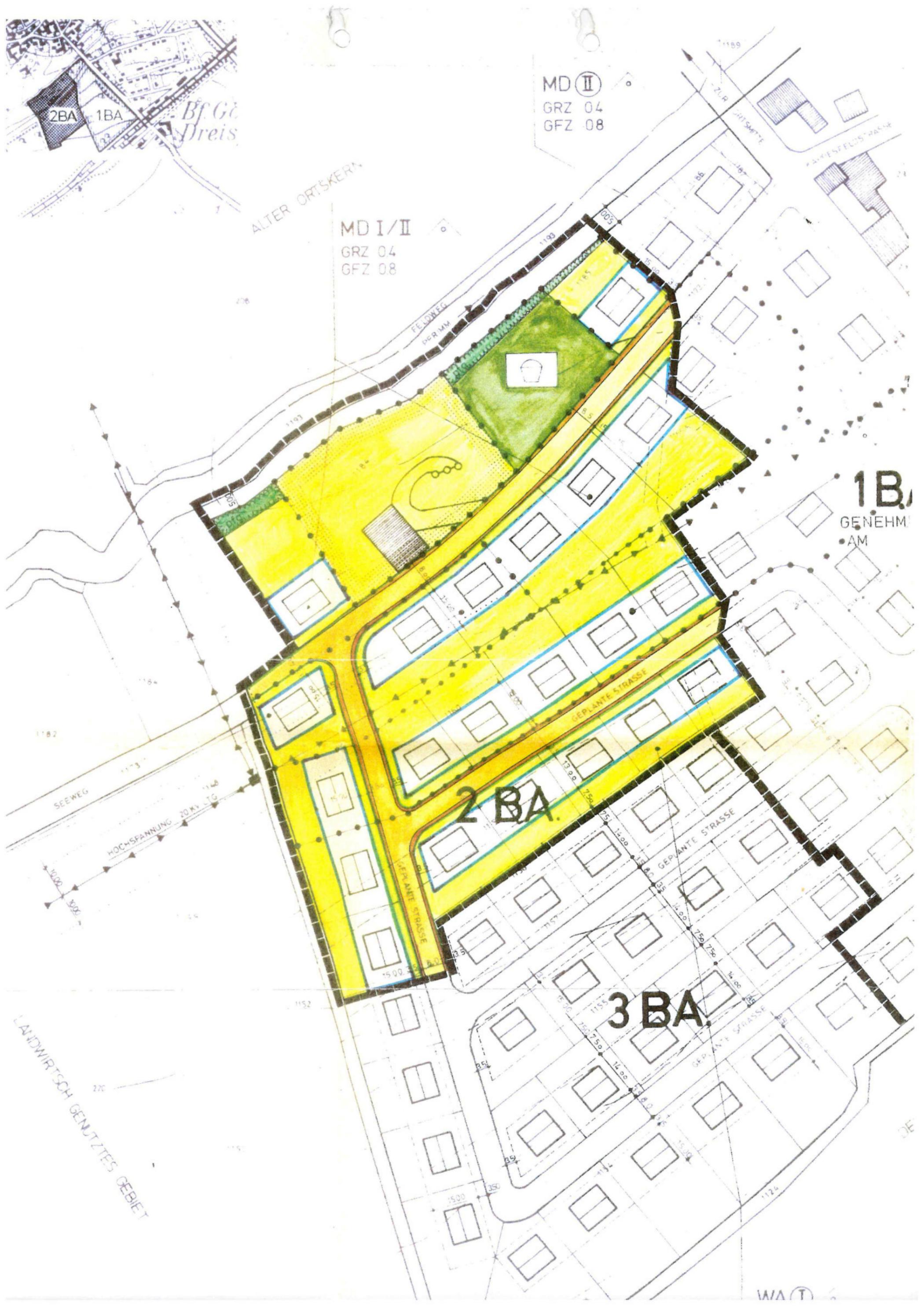
MD I/II  
GRZ 04  
GFZ 08

1B,  
GENEHM  
AM

2 BA

3 BA

LANDWIRTSCH GENUTZTES GEBIET





# **Bebauungsplan „Weinkaufsäcker + Auf der Steig – 2. Bauabschnitt“ der Ortsgemeinde Dreisen**

## **Textliche Festsetzungen**

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

nach § 9 Abs. 1 und 4 BbauGB vom 18.08.1976 in Verbindung mit §§ 124 Abs. 1 und 129 Abs. 4, S. 1 LBauO vom 27.02.1974 sowie der 8. LVO zur Durchführung der LBauO vom 04.02.1969

### A) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Die im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 2. Garagen, Nebengebäude, Nebenanlagen

2.1 Garagen sind mindestens 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.

2.2 Nebengebäude sind nur bis zu einer Größe von 45 m<sup>2</sup> und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Dächer

##### 1.1 Dachform

1-geschoßige Gebäude und Hangtypen	Satteldach oder Walmdach
2-geschoßige Gebäude Garagen und Nebengebäude	Satteldach Flachdach oder Satteldach

## **1.2 Dachneigung**

Wohngebäude	12 ° bis 38 °
Garagen und Nebengebäude	Flachdach oder Neigung in Anpassung an das Hauptgebäude

Bei Walmdächern muß die Firstlänge mindestens  $\frac{1}{2}$  der Gebäudelänge betragen.

## **1.3 Dachaufbauten**

Dachaufbauten (Dachgauben) sind nicht zulässig.

## **1.4 Dacheindeckung**

Bei der Dacheindeckung dürfen keine hellen Farben und keine Wellasbestzementplatten verwendet werden, ausgenommen sind „Berliner Wellen“.

Die Eindeckung benachbarter Häuser darf nicht in störendem Kontrast zueinander stehen.

## **2. Sockel, Kniestöcke**

2.1 Die Sockelhöhe darf -gemessen ab OK Straßenhöchstpunkt 0,60 m (im Teilgebiet A 0,80m) nicht überschreiten. Bei sowohl längs- wie quergeneigtem Gelände ist als Maß-Bezugspunkt die Mitte der jeweiligen Gebäudeseite zu wählen.

2.2 Kniestöcke sind bis 0,40 m Höhe zugelassen – gemessen zwischen OK Geschoßdecke und OK Fußpfette.

## **3. Außenanstrich**

Verblendungen der Außenflächen mit glasiertem Material sowie auffallende Putzmuster und grelle Farben sind nicht zulässig.

## **4. Stellplätze**

Für jede Wohnung ist ein Stellplatz auf den Privatgrundstücken anzuordnen.

## **5. Einfriedungen**

- 5.1 Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf nicht mehr als 1,0 m, die Sockelhöhe nicht mehr als 0,30 m, - gemessen vom OK Fußweg – betragen.
  - 5.2 Wenn es die Geländeneigung erfordert, sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,80 m -gemessen von OK Fußweg- zulässig. Eine zusätzliche Einfriedung darf darüber hinaus nicht erfolgen.
  - 5.3 Die Verwendung von Maschendraht, Rohrgeländer oder anderem störenden Material ist straßenseitig nicht zulässig. Die Einfriedungen dürfen nicht in grellen oder bunten Farben verputzt oder gestrichen werden.
  - 5.4 Die privaten Stellplätze dürfen straßenseitig nicht eingefriedet werden.
  - 5.5 Vorgartenflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen.
6. Im 40,00 m – Bereich der Pfrimm ist für jedes Bauvorhaben die Genehmigung nach § 80 LWG erforderlich.