

Bebauungsvorschriften  
=====

zum Bebauungsplan der Gemeinde Obersimonswald  
für das Gewann "Herrenstein II"

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist allgemeines Wohngebiet gemäss § 4 BauNVO.

§ 2

Ausnahmen

Soweit in § 4 Abs. 3 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3

Neben-und Versorgungsanlagen

- 1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
- 2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO), der Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) und der Geschoßflächenzahl. (§ 20 BauNVO)

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1) Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- 2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

- 3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäss § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.

Diese Einschränkung gilt nicht bei Wohngebäuden mit talseits ausbaubarem Untergeschoß, bei ihnen kann der Ausbau des Untergeschosses ausnahmsweise zugelassen werden. Das Gebäude darf jedoch nicht mehr als zweigeschossig in Erscheinung treten.

### III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

#### § 6

##### Bauweise

- 1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2) Soweit im Bebauungsplan Einzelhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäss § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.
- 3) Die Errichtung von Doppelhäuser oder Gebäudegruppen anstelle der im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelhäuser ist nicht gestattet.
- 4) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.
- 5) Wegen der sehr steilen Hanglage können größere Baukörper, um talseits nicht mehr als zweigeschossig zu erscheinen, in Terrassenbauweise angelegt werden.

#### § 7

##### Überbaubare Grundstücksfläche

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

#### § 8

##### Fenster-, Grenz- und Gebäudeabstand

Für die Fenster-, Grenz- und Gebäudeabstände gelten die §§ 7 - 9 der Landesbauordnung.

#### § 9

##### Gestaltung der Bauten

- 1) Die Gebäudelängsseite soll bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m betragen.
- 2) Die Höhe der Gebäude darf bis zur Traufe betragen:  
Bei eingeschossigen Gebäuden 6,00 m.  
Diese Höhe gilt bei Hangbebauung für die talseitig zulässige Geschoszahl und bezieht sich auf das fertig, eingeebnete Gelände, gemessen an der Baulinie.

- 3) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden betragen:  
Bei eingeschossiger Bauweise mindestens  $28^{\circ}$  höchstens  $32^{\circ}$  (flächgen.Dach).
- 4) Bei diesen Gebäuden ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen, die ihre Belüftung und Belichtung von der Giebelseite her erhalten müssen gestattet.
- 5) Dachgaupen sind bei Gebäuden mit flachgeneigtem Dach nicht zulässig.
- 6) Ein Kniestock bis max. 0,40 m ist erlaubt.

§ 10

Nebengebäude und Garagen

- 1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen.
- 2) Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,00 m betragen.
- 3) Nebengebäude dürfen nicht vor Erstellung des Hauptgebäudes errichtet werden.

§ 11

Einfriedigungen

- 1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten.  
Gestattet sind:
  - a) Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern.
  - b) Einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung.
  - c) Quadratisches Drahtgeflecht im Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung.

Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf das Maß von 0,80 m nicht überschreiten.

- 2) Die Höhe der Einfriedigungen an Straßeneinmündungen und Kreuzungen darf nicht mehr als 0,80 m betragen.
- 3) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
- 4) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 12

Grundstücksgestaltung

- 1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück dürfen die gegebenen Geländebeziehungen nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- 2) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.
- 3) Vorgärten sind als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.

§ 13

Entwässerung

- 1) Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten.
- 2) Die für die Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

§ 14

Befreiungen

Für die Erteilung von Befreiungen gelten § 31 Bundesbaugesetz und § 94 Landesbauordnung.

Obersimonswald , den 11. 2. 69 .....



Der Bürgermeister

*M. Webermann*