

Zum Antrag vom 3. Jan. 1952 gehörig

Fertigung 1.....

Textteil des Bebauungsplanes
 der Gemeinde S e x a u, Kreis Amendingen
 zum Straßen- und Bebauungsplan, bzw. Ge-
 staltungsplan vom 1. Okt. 1952 für das
 Gewann B r e i t e

§ 1, Zweckbestimmung des Baugebietes

- 1) In dem Baugebiet dürfen - abgesehen von kleinen Nebengebäuden - (vgl. § 6) nur Gebäude erstellt werden, die ausschließlich zum Wohnen bestimmt sind. Einzelne gewerbliche, sowie landwirtschaftliche Betriebe können zugelassen werden, soweit sich dies mit dem Charakter des Wohngebietes vereinbaren läßt.
- 2) Betriebe, die die Nachbarschaft durch Rauch, Rausch, Staub, Dämpfe, Geruch, Geräusche, Erschütterungen oder ähnliche Einwirkungen belästigen können, sind verboten.

§ 2 Zulässige Überbauung

Die Überbauung eines Grundstückes (§ 22 LBO) darf nicht mehr als 30 % der Grundstückfläche betragen.

§ 3 Bauweise, Grenz- und Gebäudeabstand

- 1) In dem Baugebiet ist die offene Bauweise (Einzelhäuser und Gebäudegruppen nach Maßgabe des Gestaltungsplans vorgeschrieben. Gebäudegruppen (Dopp-1- und Reihenhäuser) dürfen nur errichtet werden, wenn sie gleichzeitig angeführt und einheitlich gestaltet werden.
- 2) Für die zulässige Geschosshöhe, die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.
- 3) Soweit es sich um Schließung von Bauflächen handelt, sind die Neubauten in Geschosshöhe, Stellung, Firstrichtung und Dachform einem Nachbargebäude anzugleichen.
- 4) Bei der offenen Bauweise muß der seitliche Grenzabstand des Hauptgebäudes mindestens 4,00 m betragen, die Summe der Grenzabstände zwischen den Hauptgebäuden 8,00 m betragen. Ein Mindestabstand (Grenzabstand) von 3,00 m kann nur gestattet werden, wenn die Summe der seitlichen Grenzabstände zwischen den Hauptgebäuden von 8,00 m gesichert ist.

§ 4 Gestaltung der Bauten

- 1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m und bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen. Gebäudegruppen dürfen nicht länger als 30,00 m sein.
- 2) Die Höhe der Gebäude darf vom endgültigen (natürlichen oder eingeebneten) Gelände bis zur Traufe betragen:
bei eingeschossigen Gebäuden 4,00 m
bei zweigeschossigen " 6,50 m
- 3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschossfußboden) ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf vom endgültigen (natürlichen oder eingeebneten) Gelände nicht mehr als 0,45 m betragen.
- 4) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- 5) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- 6) Die Dachneigung muss bei den Hauptgebäuden bei eingeschossiger Bauweise nach Angabe des Gestaltungsplanes 28-32° (flachgeneigtes Dach) betragen. Bei eingeschossiger Bauweise mit Steildach 48-52°. Bei eingeschossigen Gebäuden 28-32°. Bei Gebäudegruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engoblierte Kienziegel verwendet werden.
- 7) Die Ausführung eines Kniestockes ist bei zweigeschossigen Gebäuden bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig. Bei eingeschossigen Gebäuden mit Steildach ist ein Kniestock bis zu einer Höhe von 0,50 m, gemessen zwischen Oberkante Erdgeschossdecke und dem Schnittpunkt der Außenseiten der Umfassungswand mit der Unterseite der Sparren, zulässig.
- 8) Nur bei den eingeschossigen Hauptgebäuden mit Steildach dürfen im Dachraum Wohnungen und Wohnräume eingebaut werden. Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nichtausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.
- 9) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird. In keinem Falle darf die Gesamtlänge der Dachgaupen bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als ein Drittel, bei Walddächern an der Längsseite mehr als ein Viertel und an der

abgewalnten Seite mehr als ein Sechstel der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll, im Rohbau zwischen Dachflöhe und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0,90 m betragen. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 2 oder 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenzangen der Dachgaupen sollen in Farbe der Dachdeckung angepaßt werden.

10) Schornsteine sollen in der Regel in der Firstlinie oder deren Nähe aus dem Dach geführt werden.

§ 5 Nebengebäude und Garagen

1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.

2) Um größere Baukörper zu erhalten, sind die im rückwärtigen Grundstücksenteil freistehend vorgesehenen Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.

3) Nebengebäude dürfen nicht vor Errichtung des Hauptgebäudes erstellt werden.

4) Nebengebäude müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt, eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden höchstens 3,00 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

5) Mehrere Einzelgaragen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelbaukörper errichtet werden, sondern sind zu einer Garagengruppe zusammenzufassen. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Verordnung über Garagen und Einstellplätze (Reichgaragenordnung -RGAG) vom 17.2.1939 (RGBl. I S. 219).

§ 6 Verputz und Anstrich der Gebäude

1) Die Aussenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend den Baubehauungsbedingungen zu behandeln (verputzen, abschleimen, verachindeln und dergl.) und in hellen Farben zu halten.

2) Die Baupolizeibehörde kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen.

3) Bei Haupt- und Nebengebäuden, sowie bei Gebäudegruppen sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.

§ 7 Einfriedigungen

1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenseite nach Maßgabe der Baupolizeibehörde einheitlich zu gestalten. Gestattet sind: Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern.

einfache Holzstüne (Lattenstüne) mit Heckenhinterpflanzung, quadratisches Drahtgeflecht im Rahmen aus Rohren oder Winkelisen mit Heckenhinterpflanzung.

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß 0,60 m nicht überschreiten.

2) In bebauten Straßenzügen (Baublöcken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.

3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 8 Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden.

Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude -nach Möglichkeit- als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind bodenständige Gehölze zu verwenden.

3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

4) Unmittelbare neue Zufahrten zu den klassifizierten Straßen (L.I.O.Nr. 110 und L.I.O. Nr. 186) von Baugrundstücken aus dürfen nicht geschaffen werden.

5) Die im Lageplan eingezeichneten Sichtfelder an den Einmündungen der Gemeindestrassen in die klassifizierten Strassen müssen von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benützung freigehalten werden. Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn die Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benützung nicht mehr als 0,80 m über die Strassenhöhe hinausragen.

§ 9 Entwässerung

Die häuslichen Abwässer sind in eine Dreikammerklärgrube einzuleiten und nach Klärung in die Ortskanalisation einzuleiten. Für Gebäude, die vor Fertigstellung der Ortskanalisation erstellt werden, ist im Einzelfall ein baupolizeiliches Verfahren durchzuführen. Auch diese Gebäude sind nach der Fertigstellung der Kanalisation entschädigungslos an dieselbe anzuschließen.

§ 10 Planvorlage

1) Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baupolizeibehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.

2) In besonderen Fällen können Übersichtszeichnungen und Geländeschnitte verlangt werden, aus denen die Einfügung des geplanten Gebäudes in seine Umgebung ersichtlich ist.

3) Die Baupolizeibehörde kann ferner verlangen, daß die Umrisslinien der Bauten in der Natur durch Stangen, Latten usw. so dargestellt werden, daß die Beurteilung der Wirkung der zu erstellenden Gebäude im Gelände möglich ist.

§ 11 Schlußbestimmungen

Die Ausführung der in § 123 Abs. 2 Buchst. d, e, g und k LBO erwähnten Bauarbeiten ist genehmigungspflichtig.