

# Bebauungsplan

## „VOR DEM BEUL„

der Ortsgemeinde Bannberscheid

### Textfestsetzungen nach § 9 BauGB:

#### I. **Bauplanungsrechtliche Textfestsetzungen** ( § 9 Abs. 1 BauGB)

##### 1. **Art der baulichen Nutzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt das reine Wohngebiet (WR) nach § 3 Abs. 1 u. Abs. 2 BauNVO.  
Die unter § 3 Abs. 3 Nr. 1 u. 2 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

##### 2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. d. §§ 16 –20 BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 und die Geschößflächenzahl (GFZ) mit 0,6 bestimmt.

##### 3. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches ist die offene Bauweise nur mit Einzelhäusern festgesetzt.

##### 4. **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahmen der nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässigen baulichen Anlagen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO freizuhalten.

##### 5. **Zulässige Zahl von Wohnungen** ( § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes sind pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

**II. Bauordnungsrechtliche Textfestsetzungen**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 6 LBau0)

**1. Gestaltung baulicher Anlagen**  
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBau0)

**1.1 Dach-/Baukörpergestaltung**

Alle baulichen Anlagen sind mit einer Dachneigung von 22 ° - 45° auszubilden.

Untergeordneter Gebäude und Nebenanlagen können auch eine geringere Dachneigung als 22 ° aufweisen bzw. mit einem Flachdach ausgestattet werden.

**1.2 Dachgauben**

Dachaufbauten (Dachgauben) dürfen pro Hausseite eine Breite von Max. 2/5 der Gesamtdachlänge nicht überschreiten.

**2. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke**  
(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBau0)

Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

**3. Einfriedigungen**  
(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBau0)

**3.1 Stacheldraht ist unzulässig.**

Maschendrahtzäune sind nur zulässig bis zu einer Höhe von 1,20 m und müssen bepflanzt werden.

**3.2 Mauern sind nur zur Abgrenzung der straßenseitigen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.**

**3.3 Holzzäune sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.**

**3.4 Als Einfriedigungen sind außerdem Hecken zulässig.**