

## Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Burgberg

### S A T Z U N G

#### § 1

##### Inhalt der Bebauungsplanänderung

Für den westlichen Teil des Grundstückes Fl.-Nr. 256 der Familie Zeller am Burgweg gilt die von Architekt Alfred Sieber ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung i.d.F. vom 21.11.1995. Sie ist Bestandteil der Satzung.

#### § 2

##### Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird weiterhin als "Reines Wohngebiet" (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung -BAUNVO- vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) festgesetzt.

#### § 3

##### Maß der baulichen Nutzung

- (1) Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen "Zahlen der Vollgeschoße", Grundflächenzahlen und Geschoßflächenzahlen.
- (2) Im Nutzungsbereich 1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BAUNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
- (3) Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschoßen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschoßen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ausnahmsweise nicht mitzurechnen.
- (4) Für die Einzelhäuser gilt die in der Bebauungsplanzeichnung festgelegte Zahl der Wohneinheiten.

#### § 4

##### Garagen und PKW-Stellplätze

- (1) Für jedes Gebäude sind soviele Garagen- bzw. PKW-Stellplätze zu errichten, daß sie zusammen die Summe der doppelten Anzahl der Wohneinheiten ergeben.
- (2) Für jede Ferienwohnung ist ein Stellplatz zu errichten.

§ 5

Bauweise und bauliche Gestaltung

- (1) Es wird offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Alle Haupt- und Nebengebäude und Garagen haben Satteldächer zwischen 22° und 28° (Altgrad) zu erhalten. Bei Garagen sind Ausnahmen bei der Dachneigung und Dachform insofern möglich, als Pultdächer bis zu einer DN von 5° zulässig sind.
- (3) Alle geneigten Dachflächen sind mit naturroten Dachziegeln oder mit in Farbe und Struktur ähnlich wirkendem Material einzudecken.
- (4) Bei zweigeschoßiger Bauweise mit Dachgeschoß ist der Kniestock max. 60 cm, gemessen von OK-Rohdecke bis OK-Fußpfette zulässig.
- (5) Die Dachüberstände sind an den Traufen zwischen 1,00 bis 1,30 m und an den Giebeln zwischen 1,00 und 1,50 m auszuführen.
- (6) Fassadengestaltung:  
Alle Gebäude sind grundsätzlich mit einem Außenputz weiß, und in unauffälliger Struktur auszuführen. Holzverschalungen sind zulässig.
- (7) Die Flächen vor den Garagen dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingezäunt werden.
- (8) Für die Firstrichtung gelten die Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung.
- (9) Es sollen einheimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Obstbäume sind erwünscht.
- (10) Nebengebäude sind in jeder Größe genehmigungspflichtig.
- (11) Die nicht überbauten Hofflächen sind mit mind. 80% der Gesamtflächen und Garageneinfahrten im Ganzen mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Als mögliche Befestigung sind Kies, Rasen, Rasengittersteine und Pflastersteine zu verwenden.
- (12) Bei geeignetem Untergrund sind die Dachwässer auf dem Grundstück zu versickern.

§ 6

Ausnahmen

Im Einvernehmen mit der Gemeinde können entsprechend den Absätzen 1-7 Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährt werden, wenn Belange des Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt werden:

- (1) Überschreitung der Baugrenzen um max. 1 m. Die GRZ darf dabei nicht überschritten werden.

- (2) Bei Baumaßnahmen im Bestand können Ausnahmen von den Festsetzungen des § 5 zugelassen werden.
- (3) Firstrichtung der Gebäude: Eine Drehung ist begrenzt auf 5 Grad.
- (4) Garagen- und Stellplatzsituierung:  
Garagen und Stellplätze können auch außerhalb der in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Flächen errichtet werden, wenn dadurch das beabsichtigte Straßen- und Siedlungsbild nicht beeinträchtigt wird. Eine Tiefgarage kann errichtet werden. Sie kann auch außerhalb der dafür festgelegten Fläche errichtet werden.
- (5) Balkone mit einer Ausladung bis zu 1,20 m können ausnahmsweise außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zur Ausführung kommen, wenn dadurch das beabsichtigte Straßen- und Siedlungsbild nicht beeinträchtigt wird.

Burgberg, den

GEMEINDE BURGBERG

F i s c h e r

1. Bürgermeister