

Geändert durch
Bst. Pl. „Freizeitzentrum Elsenzer See“
v. 6. 12. 1974

„Genehmigt (S 11 Baufl. i. V. mit
§ 2 Abs. 2 Ziff. 1 der 2. Durch-
führungsverordnung zum Bundes-
baugesetz.
Elsenz, den 27. Dez. 1965
Landrat: W. A. S.
i. V.“



1. Entwurf und ausgeführt nach § 8 und § 9 des Aus-
dehnungsgesetzes vom 23. 6. 1965
der 1. Abt. vom 23. 9. 1965 Nr. 25. 10. 1965
Vollzug: Bauabteilung, Bauamt Elsenz

2. Die für diese Pläne
zuständige Stelle ist
das Bauamt Elsenz
Abt. 11, Elsenz
1. 10. 1965
Bauamt Elsenz

3. Die für diese Pläne
zuständige Stelle ist
das Bauamt Elsenz
Abt. 11, Elsenz
1. 10. 1965
Bauamt Elsenz

4. Die für diese Pläne
zuständige Stelle ist
das Bauamt Elsenz
Abt. 11, Elsenz
1. 10. 1965
Bauamt Elsenz

5. Die für diese Pläne
zuständige Stelle ist
das Bauamt Elsenz
Abt. 11, Elsenz
1. 10. 1965
Bauamt Elsenz

6. Die für diese Pläne
zuständige Stelle ist
das Bauamt Elsenz
Abt. 11, Elsenz
1. 10. 1965
Bauamt Elsenz

7. Die für diese Pläne
zuständige Stelle ist
das Bauamt Elsenz
Abt. 11, Elsenz
1. 10. 1965
Bauamt Elsenz

8. Die für diese Pläne
zuständige Stelle ist
das Bauamt Elsenz
Abt. 11, Elsenz
1. 10. 1965
Bauamt Elsenz

9. Die für diese Pläne
zuständige Stelle ist
das Bauamt Elsenz
Abt. 11, Elsenz
1. 10. 1965
Bauamt Elsenz

10. Die für diese Pläne
zuständige Stelle ist
das Bauamt Elsenz
Abt. 11, Elsenz
1. 10. 1965
Bauamt Elsenz

1. JULI 1964
L. F. GRITNER
Freier Architekt
ESCHELBACH | Elsenz
Tel.: 07193 - 0 2 9

LAGEPLAN
BEBAUUNG
GEWANN: TIEFENBACHERWEG
GEMEINDE ELSENZ

1: 500

Festsetzungen

zum Teil-Bebauungsplan Gewann "Tiefenbacherweg"
der Gemeinde Elsenz.

§ 1

Art und Mass der baulichen Nutzung

1. Das Baugebiet wird zum allgemeinen Wohngebiet (Zeichen WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 (BGBl.I.S.429) erklärt.

Ausnahmsweise sind dem Baugebiet weiter zugelassen:

- a) Nebengebäude und Kleintierställe bis 30 qm
- b) Wohngebäude mit Geschäften die zur Deckung des täglichen Bedarfs dienen wie: Lebensmittel, Cafes usw. Diese Gebäude müssen sich jedoch in gestalterischer Hinsicht in das Gesamtbild harmonisch einfügen und sind möglichst an Eckplätzen zu errichten.
- c) Öffentliche Gebäude, z.B. Kinderschule in Block VII

In dem Baugebiet ist die offene Bauweise nach Maßgabe des Bebauungsplanes einzuhalten. Gebäudegruppen wie Doppel- und Reihenhäuser sind keine vorgesehen.

2. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) darf in dem zum allgemeinen Wohngebiet (WA) erklärten Baugebiet (§ 17 Abs. 2) folgende Werte nicht überschreiten (Höchstwerte)

- a) bei Wohnhäusern mit 1 Vollgeschoß 0,25
- b) bei Wohnhäusern mit 2 Vollgeschossen 0,50

Die Grundflächenzahl (GFZ) (max überbauten Teil der Grundstücksflächen) darf folgende Werte nicht überschreiten:




- a) bei Wohnhäusern mit 1 oder 2 Vollgeschossen 0,25
- b) bei Wohnhäusern und Geschäften mit
1 oder 2 Vollgeschossen 0,50

Die im Bebauungsplan eingetragenen Geschoßzahlen sind zwingend festgesetzt.

3. Die Mindestgröße der Grundstücke soll 600 qm die Mindestbreite der Grundstücke bei
- a) 6 - 8 ar 20 m
 - b) 8 - 10 ar 25 m
 - c) über 10 ar 30 m

betragen.

Bebauungstabelle

Block	Straßen- zug	Straßen- seite N S O W	Anzahl m. Geschoszahl			Dachneigung		Keller- garage möglich
			1 	1 	2 	25-35°	20-30°	
I	B - C	Süd			3	X		
	C - E	Ost			1	X		
	E - E	West			2	X		
II	C - D	Süd			4	X		
	C - E	West			2	X		
	D - F	Ost			4	X		
	E - F	Nord			4	X		
III	D - D ¹	Süd			2	X		
	D - F	West			7	X		
IV	B - E	Ost			1	X		
	E - K	Ost			3	X		X
V	E - P	Süd			3	X		
	E - K	West		1			X	X
	P - L	Ost		1			X	X
	K - L	Nord	3				X	X
VI	P-l-M	West	5				X	
VII	J-K-L	Süd	4			X	X	
VIII	H - J	Süd			3	X		
	J - J ¹	Süd			1	X		
			12	2	40			

§ 2

Bebauung der Grundstücke

1. Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrundstücken darf 3,00 m nicht unterschreiten.
2. Die im Bebauungsplan festgelegte Baulinie ist als zwingende Baulinie einzuhalten. Ebenso darf die Baugrenze nicht überbaut werden.
3. Für die Sockelhöhe ist die Straßenhöhe aus den Längenschnitten maßgebend.

§ 3

Gestaltung der Bauten

1. Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.
2. Die Gebäudelängsseite soll bei eingeschossigen Bauten in der Regel mindestens 9,00 und bei zweigeschossigen Gebäuden 10,50 m betragen.
3. Die Traufhöhe der Gebäude darf

bei eingeschossigen Gebäuden	3,20 - 3,70 m
bei zweigeschossigen Gebäuden	6,00 - 6,30 m

 betragen.
 Gemessen wird ab Oberkante Gelände der Bergseite.
4. Die Sockelhöhe der Gebäude (bis OK Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf nicht mehr als 0,50 m betragen.
 Bei den Sockel- und Einfahrtshöhen ist die vorgesehene Straßenhöhe im Längenschnitt bindend, sodaß abnormale hohe Außentreppe vermieden werden und außerdem gute Zufahrtsmöglichkeiten geschaffen werden können.
5. Bei stark geneigtem Gelände dürfen die eingeschossigen Gebäude talseitig mit einem Untergeschoß in Erscheinung treten. Das Untergeschoß darf nicht höher als 2,50 m lichte Höhe haben (gemessen am Gelände oder Planie davor). Bei zweigeschossigen Gebäuden darf das Untergeschoß bzw. Kellergeschoß nicht in Erscheinung treten. Es ist so auszuführen, daß das Gebäude kein gestelztes Aussehen erhält.

6. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind so zu gestalten, daß sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch gut einfügen.
7. Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in Wandfläche harmonisch zu gestalten.
8. Der Kniestock ist nur zulässig bei 1-geschossigen Gebäuden, soweit im Bebauungsplan besonders gekennzeichnet.
Seine Höhe darf 0,80 m, gemessen zwischen Oberkante Erdgeschoßdecke und dem Schnittpunkt der Aussenseiten der Umfassungswand mit der Unterseite der Sparren nicht überschreiten.
Im Baublock VII ist die Höhe nur bis 0,30 m festgesetzt.
Das Gebäude mit Kniestock ist so zu gestalten, daß die Einfügung in die Nachbarbebauung ohne Kniestock gewährleistet wird.
9. Bei Satteldächern unter 45° und zweigeschossigen Wohnhäusern sind Dachgauben nicht zulässig. Bei Gebäuden mit 1 oder $1\frac{1}{2}$ Geschossen und einer ^{geändert} ~~Dachneigung über 45°~~ darf die Gesamtlänge der Dachgaube ^{durch Beb. Planänderung} ~~max $\frac{1}{3}$ der dazugehörigen Gebäudeseitenlänge~~ nicht überschreiten. *Dachaufbauten sind zugelassen.*
10. Als Dachdeckungsmaterial sind in der Regel engobierte Tonziegel zu verwenden. Alle Dächer sind in rotbrauner Tönung auszuführen; helle Dächer, zement- und silbergrau, sind verboten.
11. Schornsteine sollen in der Regel in der Firstlinie oder deren Nähe aus dem Dach geführt werden. Ausnahmen sind nur dann zulässig, wenn der Schornstein als Außenwandschornstein vorgesehen ist und sich die vorgesehene Lage harmonisch in die Proportionen der Fassade des Wohnhauses einfügt.

§ 4

Nebengebäude und Garagen

1. Nebengebäude (Garagen- und Gerätebauten) sollen sich dem Hauptgebäude unterordnen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
Stallungen für Großviehhaltungen dürfen nicht errichtet werden.
Die Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke sind möglichst zu einem Baukörper zusammenzufassen.

2. Nebengebäude dürfen nur eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,00 m betragen. Ausnahmsweise kann, falls die Traufhöhe nicht überschritten wird, ein Kniestock von 0,65 m gestattet werden. Dachneigung und Bedachungsmaterial müssen dem Hauptgebäude angepaßt werden.
3. Auf jedem Baugrundstück ist je Wohnung für Kraftfahrzeuge ein Abstellplatz anzulegen. Garagen für LKW mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen sind unzulässig.
4. Der Vorplatz der Garageneinfahrt muß zwischen Straßen- und Garagenflucht so lang sein, daß außer dem Raum für das Kraftfahrzeug noch mind. 1,50 m Platz zum Öffnen bzw. Bedienen der Tore vorhanden ist. Kellergaragen sind aus gestalterischen Gründen nicht gestattet. Ausgenommen in den Baublöcken IV und V und auch nur bei den Grundstücken, bei denen infolge der starken Hanglage in gestalterischer Hinsicht sich der Einbau noch vertreten läßt.
5. Im Bauwies (Bereich zwischen den Wohngebäuden) dürfen keine Nebengebäude erstellt werden. Wird das Gebäude nicht am Wohnhaus auf der Rückseite angebaut, ist ein Abstand von mind. 4,00 m zwischen Wohngebäude und Nebengebäude einzuhalten. Bei Staffelung der Wohngebäude ist der Abstand zu vergrößern.
6. Nebengebäude dürfen nicht vor Errichtung des Hauptgebäudes erstellt werden. Für die Stellung sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.
7. Die Grundfläche der Nebengebäude (ohne Garage) darf insgesamt 30 qm nicht überschreiten.

§ 5

Verputz und Anstrich der Gebäude

Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens 1 Jahr nach Rohbauabnahme zu verputzen.

§ 6

Einfriedigungen

1. Einfriedigungen werden nicht gefordert, jedoch ist vor Baubeginn des Gehweges an der Straßenflucht eine Steinkante zu setzen.
2. Die Steinkante zur Straße ist an die dem Grundstück zugewandte Seite der Grenzsteine zu setzen, sodaß diese frei bleiben.
3. Sofern Einfriedigungen gefordert werden, sind diese für die einzelnen Straßenzüge wie folgt einheitlich zu gestalten:
 - a) Gestattet sind Sockel aus Naturstein oder Beton bis zu einer Höhe von 0,30 m mit Heckenbepflanzung aus bodenbeständigen Sträuchern sowie Metallgitter mit Rahmen aus Rohr oder Winkel-eisen. Natursteinimitationen dürfen nicht verwendet werden. Ebenso keine Drahtzäune an den Straßen.
 - b) Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf 1,20 m nicht überschreiten. Trennwände zwischen den Grundstücken haben bis zur rückwärtigen Hausflucht dieselbe Höhe wie die Straßeneinfriedigung einzuhalten.
 - c) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigungsmaterial ist untersagt.
 - d) Bei Eckgrundstücken darf an der Eckausrundung die Gesamthöhe der Einfriedigung 0,80 m nicht überschreiten. Ebenso darf die Vorgartenpflanzung im Bereich des Sichtwinkels nicht höher sein.
 - e) Türen und Tore dürfen nicht nach außen bzw. auf den Gehweg und Straßenraum aufgehen.
4. Die Straßenböschungen werden in die Grundstücke eingelegt. Sollten Stützmauern errichtet werden, so sind diese niedrig zu halten, sowie dem Längsprofil der Straße und der Einfriedigungshöhe der Nachbargrundstücke anzupassen.

§ 7

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Anfüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen nicht beeinträchtigt werden.
Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
2. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind bodenbeständige Gehölze zu verwenden.

§ 8

Zugänge und Einfahrten

1. Zugänge, Einfahrten und Vorplätze müssen planiert, befestigt und sauber gehalten werden.
Der Zugang von der Straße zum Wohngebäude ist begehbar zu befestigen.
2. Die Einfahrten sind so anzulegen, daß kein Wasser aus dem Grundstück auf die Straße fließen kann.

§ 9

Heizöltanks und Mülltonnen

1. Das Einlegen von Heizöltanks und dergl. in das Straßengelände ist nicht gestattet.
2. Lagerung von Heizöl: Nach Möglichkeit sind Heizöltanks innerhalb der Gebäude (z.B. Kellergeschoß) anzuordnen. Anderweitige Tankanordnung bedarf besonderer Genehmigung, wobei Sicherheitsvorkehrungen im Sinne der Ölbehälterrichtlinien des Innenministeriums vom 20.10.59 und der dazu ergangenen Weisungen (Stahlbetonschutzwanne usw.) zu treffen sind.
3. Zum Einstellen von Mülltonnen sind geeignete Plätze auf dem Grundstück vorzusehen, die das Bild der Bebauung nicht verunstalten dürfen. Nischen in der Einfriedigung sind entsprechend abzuschirmen und müssen nach der Straßenseite verschließbar sein.

