

Bebauungsplan "Im Wolfskaulengarten II" für ein Teilgebiet der Ortsgemeinde Selbach (Sieg), Gemarkung Selbach, Flächen aus der Flur 5, gemäß § 9 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18. August 1976 (BGBl. I. S. 2256, ber. S. 3617), geändert durch Art. 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle vom 3. Dezember 1976 (BGBl. I. S. 3281) und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I. S. 949) sowie des § 123 (5) der Landesbauordnung (LBauO) vom 27.02.74 (GVBl. S. 53, BS 213-1) in der Fassung vom 2. Juli 1980 (GVBl. S. 145), geändert durch das Gesetz vom 20. Juli 1982 (GVBl. S. 264, BS 213-1)

### Textliche Festsetzungen

Rechtsverbindliche Festsetzungen sind im Bebauungsplan durch Zeichnung, Farbe und Schrift gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1981 - PlanZ 81) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I. S. 833) und durch nachstehenden Text festgesetzt:

A) Inhaltliche Festsetzungen zum Bebauungsplan gemäß § 9 BBauG

§ 9, Abs. 1, Ziffer 1: Art und Maß der baulichen Nutzung

a) Allgemeines Wohngebiet wie im Plan mit "WA" gekennzeichnet.

b) Zulässig sind:

Eingeschossige Gebäude mit GRZ 0,4 und GFZ 0,5,  
Zweigeschossige Gebäude mit GRZ 0,4 und GFZ 0,8

Gemäß § 17 (4) der Baunutzungsverordnung wird die zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze festgesetzt.

§ 9, Abs. 1, Ziffer 2: Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

a) Im Bebauungsplan ist offene Bauweise (o) festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

b) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen --- gekennzeichnet. Ist die im Plan dargestellte überbaubare Fläche (GRZ 0,4) eines jeweiligen Grundstückes > 40 % der gesamten Grundstücksfläche, so darf nur eine Fläche von 40 % bebaut werden. Ist sie kleiner ausgewiesen, so gilt die ausgewiesene Fläche.

c) Die Firstrichtung der Gebäude ist im Plan durch die Darstellung der Dachaufsichten angegeben und verbindlich. Bei Winkelbauten ist die maßgebliche Firstrichtung durch die erkennbar längere Firstlinie angegeben.

§ 9, Abs. 1, Ziffer 3: Mindestgröße der Grundstücke

Die Mindestgröße der Grundstücke wird auf 600 qm festgesetzt.

§ 9, Abs. 1, Ziffer 4: Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze  
und Garagen

- a) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind überall auf den Grundstücken unter Beachtung des Bauordnungsrechts zulässig.
- b) Stellplätze und Garagen sind unter Beachtung des Bauordnungsrechts überall auf den Grundstücken zulässig.

§ 9, Abs. 1, Ziffer 10: Von der Bebauung freizuhaltende  
Flächen

Flächen (Sichtdreiecke), die aus Gründen der Verkehrssicherheit von jeglicher Bebauung freizuhalten sind, sind an den wichtigsten Punkten im Plangebiet eingezeichnet. Eine Bepflanzung der Sichtdreiecke ist nur bis zu einer Höhe von max. 0,70 m über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

§ 9, Abs. 1, Ziffer 11: Verkehrsflächen

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen sind entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

§ 9, Abs. 1, Ziffer 12: Versorgungsflächen

Die Versorgungsflächen sind im Plan entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

§ 9, Abs. 1, Ziffer 21: Leitungsrechte

Die mit Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen sind im Plan entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

§ 9, Abs. 1, Ziffer 25: Flächen für das Anpflanzen von Bäumen  
und Sträuchern, sowie Bindungen für  
Bepflanzungen

- a) Im Rahmen der landschaftspflegerischen (grünordnerischen) Maßnahmen sollen standortgerechte Bepflanzungen mit einheimischen Sträuchern und Kletterpflanzen bzw. Bäumen, gestaffelt in Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen, durchgeführt werden. Bei bodendeckenden, rankenden Pflanzen und halbhohen Sträuchern sollen Solitärgewächse zum

schnelleren Eingrünen gesetzt werden.

Zur Verwendung kommen u. a.

als Laubbäume:	Ahorn, Buche, Eiche, Erle, Kastanie, Linde, Weide etc.
als Nadelbäume:	Kiefer, Lärche, Tanne, Wacholder, Zypresse etc.
als Sträucher u. Kletterpflanzen:	Buchsbaum, Clematis, Efeu, Forsythie, Ginster, Rhododendron etc.

b) Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen. Die zusätzlichen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, sofern sie nicht als Zufahrt dienen.

§ 9, Abs. 1, Ziffer 26: Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind zum Teil im Bebauungsplan eingezeichnet. Die im Zuge des Straßenausbaus anfallenden Böschungen müssen auf den Baugrundstücken angelegt werden.

§ 9, Abs. 2: Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhe der Erdgeschoßfußböden der auf der Talseite der Erschließungsstraßen liegenden Gebäude darf max. 60 cm und mindestens 20 cm (gemessen in der Gebäudemitte) über Oberkante Gehweg betragen. Bergseits darf der Erdgeschoßfußboden max. 20 cm über dem höchsten, angrenzenden, natürlichen Gelände liegen. Bei ebenem Gelände ist eine Sockelhöhe von max. 50 cm über dem angrenzenden, natürlichen Gelände zulässig.

§ 9, Abs. 7: Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind entsprechend der Signatur in der Planzeichenverordnung festgelegt.

B) Gestalterische Festsetzungen zum Bebauungsplan gemäß § 123 (5) LBauO

§ 123, Abs. 1, Ziffer 1: Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen

- a) sämtliche Dächer im Planungsgebiet sind als Sattel- oder Walmdächer auszubilden. Satteldächer mit höhenmäßig versetzten Dachflächen einschl. unterschiedlicher Dachneigungen sind ebenfalls zulässig.
- b) Die Dachneigung darf 15° bis 45° betragen.
- c) Dachgauben müssen zur Giebelseite einen Mindestabstand

Dachneigung von  $38^\circ$  zulässig.

- d) Die Dachflächen sind einheitlich mit dunkel- oder hellfarbigem Material einzudecken.
- e) Die Außenwandflächen der Gebäude dürfen nur in hellen Farbtönen gestaltet werden. Verkleidungen aus Holz, Natursteinplatten, Klinkern und Schiefer sind für Teilflächen auch in dunkleren Farbtönen zulässig.
- f) Bei talseits freistehenden Kellergeschossen, die nicht zu Wohnzwecken ausgebaut werden, ist die Außenansicht wie die eines Wohngeschosses zu gestalten.
- g) Einfriedungen von Vorgärten dürfen als Hecken und offene Zäune zu Nachbarn und Verkehrsflächen eine Höhe von 75 cm nicht überschreiten. Hierbei sind Sockel bis max. 30 cm Höhe zulässig. Sie werden, falls vorhanden, auf die Gesamthöhe angerechnet. Rückwärtige Einfriedungen dürfen als Hecken und offene Zäune bis zu einer Höhe von 1,2 m erfolgen. Die Sockel dürfen hier 50 cm nicht übersteigen und werden, falls vorhanden, auf die Gesamthöhe angerechnet.