

Schriftliche Festsetzung für die bauliche Ordnung des Teilbebauungsgebiets "Unterer Blassenrein"

1. Geltungsbereich:

Die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen gelten für das im Lageplan (Anlage 3) durch die Signatur "Grenze des Geltungsbereiches" gekennzeichnete Fläche.

2. Art der baulichen Nutzungen:

Dieses Gebiet wird nach den §§ 3,4 und 8 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.62 zum "Reinen Wohngebiet", "Allgemeinem Wohngebiet" und "Gewerbegebiet" erklärt. Die Abgrenzung der Gebiete mit unterschiedlicher Nutzung geht aus dem Lageplan hervor.

3. Maß der baulichen Nutzungen:

Für das "Reine Wohngebiet" wird das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt durch:

- a. die Zahl der Vollgeschosse
- b. die Grundflächenzahl GRZ

Nähere Angaben hierüber enthält der Lageplan.

Für das "Allgemeine Wohngebiet" wird festgesetzt:

- a. die Zahl der Vollgeschosse
- b. die Grundflächenzahl GRZ

Nähere Angaben hierüber enthält der Lageplan.

Für das "Gewerbegebiet" wird festgesetzt:

- a. die Zahl der Vollgeschosse Z = 2
- b. die Grundflächenzahl GRZ = 0,7

Die im Lageplan angegebene Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgelegt. Die angegebenen Werte für die Grundflächenzahl sind ebenfalls als Höchstwerte festgesetzt.

#### 4. Bauweise:

Im gesamten Gebiet ist die offene Bauweise vorgeschrieben.

##### a. "Reines Wohngebiet"

Es sind Gebäude mit flachen Dächern bzw. flach geneigten Dächern bis max. 25° Neigung zugelassen. Die Gebäude sollen, da wo es die Geländeform erfordert, als Hanghaustypen ausgebildet werden. Als Nebengebäude sind nur Garagen zugelassen. Mehrere Garagen auf einem Grundstück sind unter einem Dach zu vereinigen. Die Garagen oder die notwendigen Einstellplätze sind entweder an einer Grundstücksgrenze anzzuordnen oder mit dem Hauptgebäude in einem baulichen Zusammenhang zu errichten, sie können auch im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden.

##### b. "Allgemeines Wohngebiet"

Es sind hier Gebäude mit Satteldächer bis zu max. 28° Neigung zugelassen. Für Nebengebäude gilt die Ausnahme nach § 4 der Baunutzungsverordnung Abs. 3 Ziff. 6. Mehrere Nebengebäude auf einem Grundstück sind unter einem Dach zu vereinigen. Sie dürfen nicht zu Wohnzwecken benutzt werden. Garagen siehe 4 a.

##### c. "Gewerbegebiet"

Da die Aufteilung der einzelnen Grundstücke und auch die Art der Bebauung sich nach den Erfordernissen der künftigen anzusiedelnden Betriebe richten wird, sind hier noch keine bindenden Festlegungen vorgesehen. Die Dachform richtet sich ebenfalls auch nach den Erfordernissen der einzelnen anzusiedelnden Betriebe. Es können sowohl Satteldächer als auch Flach - und Sheddächer zugelassen werden.

##### d. "Gebäudeföhnen"

Bei den Gebäuden im "Reinen Wohngebiet" und "Allgemeinen Wohngebiet" ist darauf zu achten, daß die in den einzelnen Querprofilen vorgesehenen Sockelhöhen eingehalten werden. Die max. Traufhöhe auf der Talseite der Gebäude soll 5,80 m betragen. Die Traufhöhe auf der Bergseite der Gebäude soll das Maß von 3,20 m nicht übersteigen.

#### 5. Überbaubare Grundstücksfläche und Baugrenze:

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die im Plan angegebene Baugrenze und durch die in der Landesbauordnung angegebenen Grenzabstände festgelegt. Im "Reinen Wohngebiet" und "Allgemeinen Wohngebiet" ist an die straßenseitige Baugrenze anzubauen.

## 6. Einfriedigungen:

Die Einfriedigungen der Grundstücke entlang öffentlicher Straßen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. An Straßeneinmündungen, Straßenkreuzungen und Kurven ist die Höhe von Einfriedigungen auf 0,80 m beschränkt. Es ist erwünscht, daß die Sockel der Zäune aus Natursteinen hergestellt werden, und daß die Einfriedigungen durch die Anpflanzung von Hecken erfolgen.

## 7. Vorgärten:

Die Gemeinde behält sich vor, einen Beauftragten zu bestellen, der Vorschläge für die Anlegung der Vorgärten ausarbeitet. Um eine Einheitlichkeit für das Straßenbild zu erreichen, sind die Anlieger gehalten, diesen Vorschlägen nachzukommen.

Der im Lageplan ausgewiesene private Pflanzungsstreifen soll als Sichtschutz zwischen Wohn- und Gewerbegebiet angelegt werden. Die Anpflanzung soll in Zusammenarbeit mit dem obengenannten Beauftragten erfolgen und sie ist von dem Grundstückseigentümer zu unterhalten.

## 8. Grundstücksgrößen:

Die Mindestgröße der Baugrundstücke bei Einzelhäuser soll 6,5 ar betragen. Im Gewerbegebiet richtet sich die Grundstücksgröße nach der Größe des geplanten Gebäudes bzw. nach den Betriebserfordernissen.

## 9. Schutzmaßnahmen für die Wassergewinnungsschutzzonen:

Die in den Setzungen über die Schutzzonen der Wasserversorgungsanlage festgelegten Schutzmaßnahmen sind zu beachten.

## 10. Gewerbegebiet:

Im Bereich aller für die gewerbliche Nutzung ausgewiesenen Bauflächen dürfen gemäß § 8 Abs. 4 BNVO nur Betriebe mit geringer Immission (Lärm-, Geruchs-, Rauchbelästigung u.ä.) angesiedelt werden.

Nettingen, den 30. Mai 1968

Bürgermeister