

## Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan der Gemeinde Stetten unter Holstein

"Talwiesen"

Außer den Festsetzungen in den Planzeichnungen gelten folgende Bestimmungen:

### 1. Zur Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ein allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet.

1.1 Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 der BauNVO nicht zugelassen.

1.2 Garagen. Sofern diese nicht im Hauptgebäude untergebracht oder an dieses angebaut werden, sind sie auf den im Lageplan ausgewiesenen Flächen zu erstellen.

Freistehende Doppel- oder Reihengaragen sind mit ebenem Dach oder Pultdach mit höchstens 7° Neigung zu versehen.

### 2. Zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise

Entsprechend den jeweiligen Eintragungen im Lageplan ist

- a) offene Bauweise
- b) besondere Bauweise

festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse (I, II sowie I + 1U) sowie die im Lageplan eingetragenen Grund- und Geschoßflächenzahlen bedeuten jeweils die zulässige Höchstgrenze.

Die Festsetzung I + 1U bedeutet:

- I = ein Vollgeschoss (Erdgeschoss)  
1U = das Untergeschoss ist als Vollgeschoss zulässig, sofern die Geländeneigung dies zuläßt.

#### 2.1 Für die Gebiete mit besonderer Bauweise (b) gilt:

Gemäß den Eintragungen im Lageplan kann auf die mit grüner Farbe gekennzeichnete Grundstücksgrenze gebaut werden.

### 3. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

3.1 Für die mit den Nummern 13, 14, 15, 17 und 19 ausgewiesenen Plätze gilt:

Am höchsten bergseitigen Berührungspunkt des Gebäudes mit dem bestehenden Gelände darf die Oberkante der Dachtraufe maximal 3,50 m über dem Gelände liegen.

3.2 Die Grundstücke am Steilhang mit den Nummern 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 und 12 müssen terrassenartig mit höchstens zwei Vollgeschossen bebaut werden.

Am höchsten bergseitigen Berührungspunkt des Gebäudes mit dem Hang darf die Oberkante der Dachtraufe max. 1,50 m über dem Gelände liegen.

An der Talseite ist das untere Vollgeschoss an dessen höchster Erhebung über dem Gelände auf Stützen zu stellen.

Das obere Geschoss ist mit seiner talseitigen Vorderkante gegenüber dem unteren Geschoß, gegen den Berg um mindestens 3 m horizontal zu verschieben, so daß über dem unteren Geschoß eine Terrasse entsteht.

3.3 Die Grundstücke mit den Nummern 16, 18 und 20 müssen ebenfalls terrassenartig mit höchstens zwei Vollgeschossen bebaut werden.

Abweichend von Ziff. 3.2 darf hier die Dachtraufe am höchsten bergseitigen Berührungspunkt des Gebäudes mit dem Hang max. 3,0 m über dem Gelände liegen. Sonstige Bestimmungen wie Ziff. 3.2.

3.4 In den Mischgebieten gilt:

Am höchsten bergseitigen Berührungspunkt des Gebäudes mit dem bestehenden Gelände darf die Dachtraufe bei eingeschossigen Gebäuden max. 3,50 m, bei zweigeschossigen Gebäuden max. 6,50 m über dem Gelände liegen.

3.5 Kniestöcke sind bei geneigten Dächern bis zu einer Höhe von 30 cm zulässig.

3.6 Reine Pultdachformen sind nicht zulässig.

3.7 Dachaufbauten sind nicht zulässig.

### 4. Einfriedigungen

Sofern die Grundstücke gegen die Straße überhaupt eingefriedigt werden, ist eine 30 cm hohe Sockelmauer zulässig. Sämtliche Einfriedigungen dürfen die Höhe von 80 cm nicht übersteigen.

### 5. Stromversorgung

Sämtliche Leitungen sind zu verkabeln.