

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für die Gewanne Weingarten, Baid, Klaffen, Inhofen und Hausacker in Mahlspüren i. Tal

A. Rechtsgrundlagen

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) .
- 2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Nov. 1968 (BGBl. I S. 1237), berichtigt am 20. Dezember 1968 (BGBl. 1969 I S. 11).
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG. vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 208)
- 4) §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichen VO) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21).
- 5) §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 11/ ~~Abs. 1~~ der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. 4. 1964 (Ges. Bl. S. 151) (LBO)

B. FestsetzungenI. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Bau NVO.

§ 2

Ausnahmen

Soweit nach § 6 Bau NVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

- 1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Bau NVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
- 2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 Bau NVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Mass der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

- 1) Das Mass der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 5

Zulässiges Mass der baulichen Nutzung

- 1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan(Gestaltungs-,Strassen- und Baulinienplan).
- 2) Die Zahl der Vollgeschosse ist zwingend soweit nicht nach § 9 eine Ausnahme zugelassen werden kann.
- 3) Die Grundflächenzahl beträgt bei eingeschossigen Gebäuden 0,3.
- 4) Die Geschossflächenzahl beträgt bei eingeschossigen Gebäuden 0,4.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

- 1) Als Bauweise wird offene Bauweise festgesetzt.
- 2) Soweit im Bebauungsplan (Gestaltungs-,Strassen- und Baulinienplan) Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind,gilt diese Eintragung als Festsetzung gem. § 22 Abs. 2 Satz 2 Bau NVO. Doppelhäuser müssen gleichzeitig ausgeführt werden.
- 3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan massgebend.

§ 7

Überbaubare Grundstücksflächen

- 1) Die Festsetzung von Strassenbegrenzungslinien,Baulinien,Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan(Gestaltungs-,Strassen- und Baulinienplan).
- 2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO zulässig.

Grenz- und Gebäudeabstand

- 1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muss mind. 3,0 m betragen.
- 2) Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Mass von 8,0 m nicht unterschreiten.
- 3) Weitergehende Vorschriften über Fenster und Gebäudeabstände nach LBO bleiben unberührt.

IV. BaugestaltungGestaltung der Bauten

- 1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck oder eine Winkelform (nach Gestaltungs-, Strassen- und Baulinienplan) bilden.
- 2) Die Höhe bis zur Traufe darf bei talseitigen Gebäuden (gemessen in Gebäudemitte) max. 3,20 m ab OK fertiger Achshöhe der Strasse betragen. Die Höhe bis zur Traufe darf bei hangseitigen Gebäuden (gemessen in Gebäudemitte) max. 5,80 m ab OK fertiger Achshöhe der Strasse betragen. Ist die Festlegung der Traufhöhe von der Strassenhöhe aus topographischen Gründen nicht möglich, so ist die Sockelhöhe gemäss Abs. 3 festzulegen.
- 3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschossdecke) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf jedoch nicht mehr als 0,45 m (gemessen in Gebäudemitte) betragen. Sie ist gemäss den Eintragungen in den beigelegten Regelquerschnitten festzulegen.
- 4) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem Hauptgeschoss mehr als im Bebauungsplan vorgesehen, in Erscheinung treten. Hierbei ist jedoch der § 2 Abs. 4 der Landesbauordnung bindend. Die Eintragungen im Regelquerschnitt sind zu beachten.
- 5) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Grössenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- 6) Für die Dachneigung sind Eintragungen im Bebauungsplan bindend. Für die Dach- eindeckungen sind rotbraune bis dunkle Materialien zu verwenden. Die Kniestockhöhe darf höchstens 30 cm betragen.

- 7) Im Dachraum sind nur Einzelwohnräume an den Giebelseiten gestattet. Ihre Belichtung und Belüftung muss ausschliesslich durch Giebelfenster erfolgen. Innenliegende Dachräume sind durch liegende Dachflächenfenster zu belichten und zu belüften.
- 8) Dachgauben und Dachaufbauten sind nicht gestattet.

§ 10

Nebengebäude und Garagen

- 1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Grössenverhältnis und guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen.
- 2) Nebengebäude sind eingeschossig zu erstellen. Die Traufhöhe darf höchstens 3,0 m betragen. Die Dachneigung soll nicht grösser als die des Hauptgebäudes sein; das Bedachungsmaterial soll dem des Hauptgebäudes entsprechen.
- 3) Nebengebäude bzw. Garagen sind auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zu erstellen.

§ 11

Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedigungen

- 1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Strassen und Plätzen sind einheitlich zu gestalten. Gestattet sind Sockel bis 0,30 m Höhe über Gelände aus Naturstein oder Ortbeton mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern. Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf das Mass von 0,80 m nicht überschreiten.
- 2) Im Bereich der im Bebauungsplan (Gestaltungs-, Strassen- und Baulinienplan) eingetragenen Strassenböschungen dürfen die Einfriedigungen erst nach Fertigstellung der Strasse erstellt werden.
- 3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.
- 4) Die Höhe der Einfriedigung an Strasseneinmündungen und Strassenkreuzungen darf 0,60 m nicht überschreiten. Die Einfriedigung darf in keinem Fall eine Sichtbehinderung für Verkehrsteilnehmer bilden.

§ 12

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

- 2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
- 3) Vorplätze und Zufahrten zu den Stellplätzen müssen geplant und befestigt werden.

§ 13

Entwässerung

- 1) Häusliche Abwässer sind in Hauskläranlagen zu leiten und nach Klärung in das Ortskanalnetz abzuführen. Die Hauskläranlagen müssen der DIN 4261 entsprechen.
- 2) Die für die Hausentwässerungsanlagen gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

§ 14

Planvorlage

Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baurechtsbehörde die Darstellung der anschliessenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder und Modelle verlangen.

§ 15

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bebauungsvorschriften gilt § 31 BBauG. bzw. § 94 LBO.

20. Okt. 1971

Mahlspüren im Tal, den

Der Bürgermeister *Meyer*

