

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan für das Gewann "Im Heidewald".

Auf Grund der §§ 1, 2 u. 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S 341) (BBauG), §§ 111 Abs. 1, 112 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges. Bl. S. 151) (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges. Bl. S. 129) hat der Gemeinderat am 31.10.1973 den Bebauungsplan für das Gewann "IM HEIDEWALD" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Straßen- und Baulinienplan (§ 2 Ziff. 3).

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1.) Übersichtsplan
- 2.) Begründung
- 3.) Straßen- u. Baulinienplan
- 4.) Gestaltungsplan
- 5.) Bauvorschriften
- 6.) Kostenvoranschlag

§ 3

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den auf Grund § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

A) RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.) §§ 1 und 2, 8 u. 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG).
- 2.) §§ 1-23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) (BauNVO).
- 3.) §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21).
- 4.) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S 108).
- 5.) ~~§§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 u. 111 Abs. 1, 2, der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges. Bl. S 151) (LBO).~~

Landesbauordnung in der jeweils gültigen Fassung,
geändert durch Satzung vom 14.09.13

B) F E S T S E T Z U N G E N :

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan.

§ 2

Ausnahmen

Soweit in § 3 / § 4 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese nur in folgendem Umfange Bestandteil des Bebauungsplans. § 4 (3) Ziff. 1, 4, 6.

Soweit nach § 3/§ 4 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebiets im allgemeinen gewahrt bleibt.

§ 3

Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 3 Abs. 4/ § 4 Abs. 4 BauNVO (beschränkende Festsetzungen in Wohngebieten) und nach § 5 erfolgen durch Eintragung im Gestaltungsplan.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

II. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

§ 5

Allgemeines

(1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

(2) Die zulässige Geschoßflächenzahl ergibt sich aus der Vervielfachung von festgesetzter Grundflächenzahl und festgesetzter Zahl der Vollgeschosse, soweit nicht in § 17 BauNVO eine geringere Geschoßflächenzahl festgesetzt ist.

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

(1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Gestaltungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.

(2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend. Die nördlich der Straße B - D vorgesehenen Gebäude können talwärts zweigeschossig ausgeführt werden.

(3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO - nicht zugelassen werden.

III. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKE

§ 7

B a u w e i s e

(1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

(2) Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO. Doppelhäuser und Hausgruppen sollen gleichzeitig ausgeführt werden.

(3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 8

Überbaubare Grundstücksfläche

(1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- u. Baulinienplan.

(2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

§ 9

Grenz- u. Gebäudeabstand

(1) Die Summe der auf einem Grundstück einzuhaltenden seitlichen Grenzabständen muß mindestens 6.- m betragen, wobei der geringste Abstand 3.- m betragen muß.

(2) Weitergehende Fenster- u. Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

IV. BAUGESTALTUNG:

§ 10

Gestaltung der Bauten

(1) Die Gebäudelängsseite soll in der Regel mindestens betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden	9,0 m
bei zweigeschossigen Gebäuden	11,0 m

Die übrigen Gebäude siehe Gestaltungsplan

(3) Doppelhäuser und Hausgruppen müssen einheitlich gestaltet werden.

(4) Die Höhe der Gebäude darf von der festgelegten, im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zur höchsten Traufe betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden	3,80 m
bei zweigeschossigen Gebäuden	6,60 m

(5) Die höchste Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden) darf nicht mehr als 0,80 m betragen.

(6) An- u. Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

(7) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden, soweit im Gestaltungsplan keine weitergehenden Beschränkungen festgesetzt sind:

beim flachgeneigten Dach: 22° bis 30° betragen.

Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung ist dunkles nichtglänzendes Material zu verwenden, i. übrigen siehe Gestaltungsplan. Im allgemeinen sind Flachdächer zu wählen.

(8) Ein Kniestock ist nur zulässig:

beim 2-geschossigen Gebäude mit Satteldach	bis höchstens 0,30 m,
beim 1-geschossigen " " " " "	0,60 m.

(9) Der Ausbau von Wohnungen im Dachgeschoß ist zulässig.

§ 11

Nebengebäude und Garagen

- (1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis und guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen.
- (2) Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,50 m betragen.
- (3) Soweit Garagen an der Grundstücksgrenze zugelassen werden, sind sie mit einem Flachdach zu versehen und dürfen in der Einfahrt die Höhe von 2,50 m (Außenmaß) nicht überschreiten.

§ 12

Einfriedigungen

- (1) Als Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind gestattet:
 - Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung -
 - Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung -
 - Schmiedeeiserne Gitter mit Heckenhinterpflanzung -
- (2) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.
- (3) Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.
- (4) Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßeneinmündungen weitergehende als in Abs. 1 - 3 vorgeschriebene Einschränkungen verlangt werden.

§ 13

Die Versorgung der Gebäude mit Strom wird durch das Überlandwerk Achern vorgenommen. Der niederspannungsseitige Hausanschluß erfolgt mittels Erdkabel.

§ 14

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