

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für die Gewanne: "In der Hofmatte" und "Im Winkel" in Nesselried.

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) vom 26. Juni 1962 (BGBl. S. 429) (BauNVO).
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 208).
- 4) §§ 3 und 111 Abs. 1 und 5 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. April 1964.

B. Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1 Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Mischgebiet gemäss § 6 BauNVO.

§ 2 Ausnahmen

Soweit in § 6 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3 Neben- und Versorgungsanlagen

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

(2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4 Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch 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 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.

(3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden. Bei eingeschossigen Wohngebäuden mit Steildach kann der Ausbau des Dachgeschosses zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6 Bauweise

(1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

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

§ 7 Überbaubare Grundstücksfläche

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

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

§ 8 Grenz- und Gebäudeabstand

(1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 3.00 m betragen.

(2) Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß von 6.00 m nicht unterschreiten.

Die Summe der seitlichen Grenzabstände muß mindestens 6.00 m betragen, wobei der geringste Abstand 3.00 m betragen muß.

IV. Baugestaltung

§ 9 Gestaltung der Bauten

(1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9.00 m und bei zweigeschossigen und dreigeschossigen Gebäuden mindestens 11.00 m betragen.

(2) Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden 4.50 m.

bei zweigeschossigen Gebäuden 7.00 m.

(3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten, sie darf nicht mehr als 0,80 m betragen.

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

(5) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.

(6) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden bei eingeschossiger Bauweise (mit oder ohne Kniestock) mindestens 48° (Steildach) betragen.

Bei zweigeschossigen Gebäuden darf die Dachneigung höchstens 28° betragen.

(7) Im Dachraum dürfen Wohnung und Wohnräume nur bei Hauptgebäuden mit Steildach eingebaut werden. Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach (28°) ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebel Fenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.

(8) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird. In keinem Fall darf die Gesamtlänge der Dachgaupen bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als ein Drittel der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll, im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0,90 m betragen. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 2 oder 3 Ziegelreihen durchlaufend die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepaßt werden.

(9) Die Höhe des Kniestockes wird gemessen von Oberkante fertiger Fußboden des obersten Stockwerkes bis zum Schnittpunkt Sparrenunterkante mit Aussenkante Umfassungswand; sie darf betragen bei eingeschossigen Gebäuden mit Steildach 60 cm, bei zweigeschossigen Gebäuden mit 28° Dachneigung 30 cm.

§ 10 Nebengebäude und Garagen

(1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.

(2) Um größere Baukörper zu erhalten, sind die im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.

(3) Nebengebäude müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt, eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

§ 11

Einfriedigungen

(1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an der öffentlichen Straße sind einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:

Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern.

Die Gesamthöhe der Einfriedigung soll das Maß von 1,20 m nicht überschreiten.

(2) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 12 Grundstücksgestaltung und Vorgärten

(1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse 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 müssen planiert und befestigt werden.

§ 13 Entwässerung

(1) Häusliche Abwässer sind ~~in Hauskläranlagen zu lagern und nach Kläranlage~~ in das Ortskanalnetz abzuführen.

~~Die Hauskläranlagen müssen der DIN 4261 entsprechen~~

~~(bei Ortskanalnetzen ohne zentrale Kläranlagen). Die für die Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.~~

§ 14 Planvorlage

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

§ 15 Zusätzliche Genehmigungspflicht

Die in § 123 Abs. 2 Buchstabe g und k LBO genannten Bauarbeiten bedürfen der Genehmigung der Baupolizeibehörde.

§ 16 Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 BBauG



U. V. V. V. V.