

Inkrafttreten 11.02.1969

³ Fertigung ^{zu, 4.1968} Anlage ⁴
zum Antrag vom 13. Juni 1967 gehörig

Bebauungsvorschriften

der Gemeinde E s p a s i n g e n

zum Bebauungsplan für das Gewann

" B r e i t e n e "

A. Rechtsgrundlagen:

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341).
- 2) §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO-) vom 26. Juni 1962 (BGBl. S. 429).
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes - BBauG- vom 27. 6. 1961 (Ges. Bl. S. 208).
- 4) §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichen VO) vom 19. 1. 65 (BGBl. I S. 21).
- 5) §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und III Abs. 1 der Landesbauordnung vom 6. 4. 1964 (Ges. Bl. S. 151) (LBo).

B. Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

§ 2

Ausnahmen

(bei einheitlichem Baugebiet):

Soweit in § 4 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3

Festsetzungen im Bebauungsplan

Festsetzungen nach § 4 Abs. 4 BauNVO (beschränkende Festsetzungen in Wohngebieten) erfolgen durch Eintragung im Bebauungsplan.

§ 4

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

§ 5

Allgemeines

Das Mass der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 6

Zulässiges Mass der baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Bebauungsplan 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 ausnahmsweise zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 7

Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Soweit im Bebauungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäss § 22 Abs.2 Satz 2 BauNVO. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt werden.
- (3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan massgebend.

§ 8

Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Die Festsetzung von Strassenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

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

§ 9

Grenz- und Gebäudeabstand

- (1) Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach den Eintragungen im Bebauungsplan.
- (2) Wo dort nichts festgesetzt ist, muss die Summe der seitlichen Grenzabstände mindestens 10,00 m betragen, wobei der geringste Abstand 3,00 m betragen muss.
- (3) Weitergehende Vorschriften über Fensterabstände (§ 8 Abs.1 LBO) bleiben unberührt.

IV Baugestaltung

§ 10

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 Gebäuden mindestens 11,00 m betragen. Hausgruppen dürfen nicht länger als 30,00 m sein. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.
- (2) Die Höhe der Gebäude darf ab Sockel bis zur Traufe betragen
bei eingeschossigen Gebäuden 3,00 m
bei zweigeschossigen Gebäuden 5,80 m.
- (3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschossfussboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 0,60 m betragen.
- (4) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem Hauptgeschoss mehr als im Bebauungsplan vorgesehen in Erscheinung treten, sofern dies im Bebauungsplan nicht bereits berücksichtigt ist. Das Unterge-

schoß wird als Hauptgeschoß gerechnet, wenn die Höhe vom endgültigen (eingeebneten oder natürlichen) Gelände bis Oberkante Erdgeschossfußboden mehr als 1,70 m beträgt.

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

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

(7) Die Dachneigung muss bei den Hauptgebäuden mit und ohne Kniestock flach geneigt sein, wobei die maximale Dachneigung 28 - 32° beträgt. In Baulücken ist die Dachneigung den Nebengebäuden anzupassen.

(8) Dachaufbauten an bestehenden Gebäuden können belassen werden; werden jedoch an diesen Gebäuden die Dachformen bzw. Dachgeschosse wesentlich verändert, oder die Gebäude hochgezont, so gelten hierfür die Bestimmungen dieser Vorschriften. Bei Umbauten bzw. Erweiterungen sind diese Bestimmungen sinngemäss anzuwenden.

(9) Bei Hauptgebäuden mit flach geneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschliesslich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muss durch liegende Fenster erfolgen.

(10) Dachaufbauten sind nicht gestattet.

§ 11

Nebengebäude und Garagen

(1) Nebengebäude sind nur ausnahmsweise bei Vorliegen eines besonderen Bedürfnisses gestattet. Die Entscheidung hierüber trifft die Bauaufsichtsbehörde.

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

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

(4) 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.

(5) In den Wohngebäuden, die am Hang und ansteigend zur Strasse errichtet werden, sollten die Garagen im Keller untergebracht werden.

(6) Es ist verboten, Garagen und Nebengebäude zeitlich vor dem Hauptgebäude zu erstellen. Garagen sollen von der Strassenbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens 5,00 m einhalten. Soweit Rampen erforderlich sind, darf die Neigung der Rampen 12 % nicht überschreiten. Die Rampen sind mit ebenen Vorplätzen an die Strassenbegrenzungslinie einerseits und an die Baulinie andererseits anzuschliessen.

§ 12

Verputz und Anstrich der Gebäude

(1) Die Aussenseiten der Hauptgebäude sowie der Garagen und Nebengebäude sind spätestens 12 Monate nach Abnahme des Rohbaues entsprechend den Vorschriften des Baubescheides herzustellen. Auffallend wirkende Farben dürfen nicht verwendet werden.

(2) Die Bauaufsichtsbehörde kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen.

(3) Bei Hauptgebäuden und Garagen, sowie bei Gebäudegruppen und Nebengebäuden sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.

§ 13

Einfriedigungen

(1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen

Strassen und Plätzen sind für die einzelnen Strassenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern. Schutzzäune aus quadratischem Drahtgeflecht im Rahmen aus Rohren oder Winkleisen sind bis zu einer Höhe von 75 cm mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

(2) In bebauten Strassenzügen (ZBaulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.

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

§ 14

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 Behölze verwendet werden.

(3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 15

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 erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

§ 16

Planvorlage

Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die

Baurechtsbehörde die Darstellung der anschliessenden Nachbarhäuser und Schaubilder, Modelle, Profile, Geländeschnitte, die die Umrisse des Bauwerkes und seine Einfügung in die vorhandene und künftige Umgebung zeigen, sowie Strassenübersichten (Strassenabwicklungen), auf denen das Gefälle der Strasse, die Höhenlage und die Ansicht der Nachbargebäude sowie andere, den Gesamteindruck mitbestimmende Gegenstände zusammen mit dem Bauwerk dargestellt sind, verlangen.

§ 17

Sonstiges

Die im Bebauungsplan eingezeichneten violett schraffierten Sichtfelder bei den Einmündungen der Erschliessungsstrassen in die Bundesstrasse Nr.313 sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einzäunung und Benutzung freizuhalten. Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Einzäunungen und dergleichen nicht mehr als 75 cm über die Strassenhöhe hinausragen.

§ 18

Ausnahmen und Befreiungen

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

20.4.1968

Espasingen, den 5. Mai 1967



[Handwritten signature in blue ink]