

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für die Gewanne "Bindt u. Steinäcker"  
in Wahlwies

A. Rechtsgrundlagen:

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) BBauG.)
- 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 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. 208).
- 5) §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und § 111 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 Mischgebiet gem. § 6 Bau NVO.

## § 2

Ausnahmen

Soweit in § 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 Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- 2) Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

- 1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2) Doppelhäuser und Hausgruppen sollen gleichzeitig ausgeführt werden.
- 3) Für die Stellung und die First- bzw. Funktionsrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 7

Überbaubare Grundstücksflächen

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

§ 8

Grenz- und Gebäudeabstand

- 1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 3,0 m betragen.
- 2) Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß von 6,0 m nicht unterschreiten.
- 3) Weitergehende Vorschriften über Fenster und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

IV. Baugestaltung

§ 9

Gestaltung der Bauten

- 1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite mindestens 10 m betragen.
- 2) Die Traufhöhe darf bei 1-geschossigen, bergseitig in Traufflucht zur Straße erstellten Gebäuden, gemessen in Gebäudemitte max. 5,50 m ab OK Achshöhe der fertigen Straße betragen.  
Die Traufhöhe darf bei 1-geschossigen, talseitig in Traufflucht zur Straße erstellten Gebäuden, gemessen in Gebäudemitte max. 3,50 m ab OK Achshöhe der fertigen Straße betragen.

Bei giebelseitig zur Straßenflucht erstellten 1-geschossigen Gebäuden darf die bergseitige Traufhöhe max. 3,50 m und die talseitige Traufhöhe max. 5,50 m ab OK Achshöhe der fertigen Straße betragen.

Im Bereich von Eckgrundstücken wird die Traufhöhe immer von der Straße aus festgelegt, die traufseitig liegt.

Bei der Festlegung der Sockelhöhe darf jedoch bei keiner der obengenannten Gebäudestellungen der Wert des Abs. 3 überschritten werden.

- 3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten, sie darf nicht mehr als 0,60 m (gemessen in Gebäudemitte) betragen. Sie ist gemäß dem Eintrag im beigelegten Regelquerschnitt ab der natürlichen Geländeoberfläche bzw. ab OK Achshöhe der fertigen Straße festzulegen.
- 4) Im Hinblick auf den § 2 Abs. 4 der Landesbauordnung sind Geländeanfüllungen so auszuführen, daß die Zahl der Vollgeschosse nicht überschritten wird. 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) Die Dachneigung darf bei Wohngebäuden  $26^{\circ}$  -  $32^{\circ}$  betragen. Als Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel oder rotbraun gefärbte Materialien verwendet werden.
- 7) Im Dachraum der Wohngebäude sind Wohnräume gestattet. Ihre Belüftung und Belichtung muß durch Giebelfenster oder durch liegende Fenster erfolgen.
- 8) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht gestattet.

#### § 10

##### Nebengebäude und Garagen

- 1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen.
- 2) Nebengebäude sind eingeschossig zu erstellen. Die Traufhöhe darf höchstens 3,0 m betragen. Das Bedachungsmaterial soll dem des Hauptgebäudes entsprechen.
- 3) Soweit Garagen an der Grundstücksgrenze erstellt werden, sind sie mit einem Flachdach zu versehen und dürfen die Traufhöhe von 2,50 m nicht überschreiten. Sie sind vorzugsweise unmittelbar an den Erschließungsstraßen unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 5,50 m von der Straßenbegrenzungslinie anzuordnen.

#### § 11

##### Art. Gestaltung und Höhe der Einfriedigung

- 1) Als Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind gestattet:  
Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung, Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkelleisen mit Heckenhinterpflanzung. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,0 m nicht überschreiten.  
Im Bereich der Sichtdreiecke und Straßeneinmündungen darf die Höhe der Einfriedigungen max. 60 cm betragen. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

- 2) Die endgültigen Einfriedigungen sollen erst nach Fertigstellung der Straße erstellt werden.

§ 12

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 1) 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.
- 2) Vorplätze und Zufahrten zu den Stellplätzen oder Garagen müssen planiert und befestigt werden.

§ 13

Entwässerung

- 1) Häusliche Abwässer sind in das neu zu erstellende Ortsnetz abzuführen. Die für die Hausentwässerungsanlagen gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt. Die Abwässer werden der Kläranlage des Abwasser Zweckverbandes Stockacher - Aach zugeleitet.

§ 14

Planvorlage

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

§ 15

Ausnahmen und Befreiungen

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

Bühlwies

26. JAN. 1972

....., den.....



Bürgermeister

*[Handwritten signature]*