

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gewann "Im Lichtberg", 2. Bauabschnitt,
in Winterspüren, Kreis Stockach.

A. Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1 und 2, 6 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960
(BGBl. I S. 341).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grund-
stücke (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. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne,
sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichen VO)
vom 19.1.1965 (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 gem. § 4 BauNVO.

§ 2

Ausnahmen

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

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

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

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschosflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschosflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
- (2) Für die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (im allgemeinen auf der Bergseite der Gebäude gemessen) sind die Eintragungen im Gestaltungsplan bindend. Die als Anlage beigefügten Regelquerschnitte sind dabei zu beachten.
- (3) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend, eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO kann nicht zugelassen werden.
- (4) Die höchstzulässige Grundflächenzahl beträgt 0,25.
- (5) Die höchstzulässige Geschosflächenzahl beträgt bei eingeschossigen Gebäuden 0,40 m und bei zweigeschossigen Gebäuden 0,50 m.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.
- (3) Für die Stellung und die 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 Abs. 2 BauNVO zulässig. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 sind unzulässig.

§ 8

Grenz- und Gebäudeabstand

Für Grenz- und Fensterabstände gilt die Landesbauordnung (LBO).

§ 9

Gestaltung der Bauten

- (1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 10,00 m betragen.
- (2) Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe betragen:
bei eingeschossigen Gebäuden 3,50 m,
bei zweigeschossigen Gebäuden 6,25 m, bergseits gemessen.
- (3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 0,45 m vom eingeebneten Gelände aus betragen (bergseits gemessen).
- (4) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die eingeschossigen Gebäude talseitig mit einem Hauptgeschoß mehr als im Gestaltungsplan vorgesehen in Erscheinung treten, sofern dies im Gestaltungsplan nicht berücksichtigt ist.
- Das Untergeschoß wird als Hauptgeschoß gerechnet, wenn die Höhe vom endgültigen (eingeebneten oder natürlichen) Gelände bis Oberkante Erdgeschoßfußboden mehr als 1,70 m beträgt.
- (5) Zweigeschossige Gebäude dürfen talseits nur mit zwei Vollgeschossen in Erscheinung treten.
- (6) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- (7) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.

- (8) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden bei ein- und zweigeschossiger Bauweise 25 - 30° betragen.

Für die im Einzelfall zulässige Dachneigung sind die im Gestaltungsplan eingetragenen Maßnahmen verbindlich.

Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.

- (9) Im Dachraum dürfen Wohnungen und Wohnräume nur bei Hauptgebäuden mit Steildach eingebaut werden. Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach 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.

§ 10

Garagen und sonstige Nebengebäude

- (1) Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen.
- (2) Als Anhalt für die Behandlung von Baugesuchen wurden Garagen an mehreren typischen Stellen im Gestaltungsplan eingetragen. Danach sind Garagen möglichst paarweise so anzuordnen, daß zwischen Straßenbegrenzungslinien und Garagen mindestens 5,00 m nicht eingezäunte Abstellfläche möglich ist. Es bleibt unbenommen, die Garagen unmittelbar in Verbindung mit dem Hauptgebäude, unter Beachtung des Mindestabstandes von 5,00 m zur Straße zu erstellen.
- (3) Mehrere Einzelgaragen dürfen auf einem Grundstück nicht errichtet werden.
- (4) Sonstige Nebengebäude - insbesondere Kleintierstallungen - sind nicht gestattet. Raum für Gartengeräte kann in Verbindung mit den Garagen geschaffen werden.

§ 11

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 Heckenpflanzen aus bodenständigen Sträuchern.

- (2) Die Verwendung von Stacheldraht und farbigen Kunststeinquadern für die Einfriedigungen ist nicht gestattet.
- (3) Die Baugrundstücke entlang der Landesstraße Nr. 194 sind lückenlos ohne Tür und Tor einzufriedigen. Eine direkte Zufahrt zur klassifizierten Straße ist und bleibt untersagt.
- (4) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll im allgemeinen das Maß von 1,00 m nicht überschreiten. Für die Höhe der Einfriedigungen an Straßeneinmündungen und Kreuzungen gilt § 8 Abs. 2 der Kreisbauordnung.

§ 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 müssen planiert und befestigt werden.

§ 13

Entwässerung

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

§ 14

Planvorlage

Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baupolizeibehörde 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 gilt § 31 BBauG. bzw. § 94 LBO.

Winterspüren, den 5.4. 1968

Der Bürgermeister:

