

Bebauungsvorschriften

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

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. §§ 1- 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichen VO) vom 19.1. 1965 (BGBl. I. S. 21).
5. §§ 3 Abs. 1 , 7, 9, 16 und 111 Abs. 1 der Landesbauordnung (LEO) 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 und der Zahl der Vollgeschosse.

## § 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) 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.
- (2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- (3) Die höchstzulässige Grundflächenzahl beträgt 0,25.
- (4) Die höchstzulässige Geschoßflächenzahl beträgt 0,40(0,50)

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-<sup>zwei</sup>-~~ein~~geschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 10,00 m betragen.
- (2) Die Höhe der Gebäude darf von Oberkante Straße bis zur Traufe betragen:  
Bei eingeschossigen Gebäuden 3,50 m (bergseits gemessen)  
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 0,60 m betragen.
- (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) 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 bei eingeschossiger Bauweise  $25-30^{\circ}$  bzw.  $45-47^{\circ}$  und bei zweigeschossiger Bauweise  $25-30^{\circ}$  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.
- (8) 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 Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.
- (9) 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 Falle 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 durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgauben und Dachaufbauten sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepaßt werden.

## § 9

### 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. Für die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe sind sonstige Nebengebäude zulässig.
- (5) Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,70 m betragen, bei landwirtschaftlichen Betrieben 5,0 m. Als Bedachungsmaterial ist das des Hauptgebäudes zu verwenden.

## § 10

### Verputz und Anstrich der Gebäude

- (1) Die Außenseiten der Hauptgebäude und der Garagen sind spätestens 12 Monate nach Abnahme des Rohbaues ent-

sprechend den Vorschriften des Baubescheides herzustellen. Auffallend wirkende Farben dürfen nicht verwendet werden.

- (2) Die Baurechts-behörde kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen.
- (3) Bei Haupt- und Nebengebäuden sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.

## § 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 Heckenpflanzungen 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 zurklassifizierten 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.  
Die im Lageplan grün schraffiert eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeder mehr als 0,80 m über die Fahrbahn der Landesstraße Nr. 194 hinausragenden Bebauung, Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.

## § 12

### 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 baurechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

§ 13

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.

§ 14

Ausnahmen und Befreiungen

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

Winterspüren, den *18. Oktober* 1967

Der Bürgermeister:

*Meyer*