

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan Gewann "Ober Steinisländle" Gemeinde Welschingen

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) vom 26. Juni 1962 (BGBl. A 429).
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 208).
- 4) §§ 3 Abs. 1, 14 Abs. 1, 15 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. April 1964 (Ges. Bl. S. 151).

B. Festsetzungen

§ 1

Art der baulichen Nutzung

- 1) Das Baugebiet südlich der Straße A-E-H ist allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 1 bis 3 Baunutzungsverordnung.
- 2) Das Baugebiet nördlich der Straße A-E-H ist Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Abs. 1 bis 3 Baunutzungsverordnung.

§ 2

Maß der baulichen Nutzung

- 1) Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist im Bebauungsplan für die Gebäude westlich der Straße C-D-E als Höchstgrenze und für das sonstige allgemeine Wohngebiet bindend eingetragen.

- 2) Die höchstzulässige Grundflächenzahl beträgt 0,25.
- 3) Die höchstzulässige Geschossflächenzahl beträgt  
bei 1geschossigen Gebäuden 0,25  
bei 2geschossigen Gebäuden 0,50

### § 3

#### Bauweise

- 1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2) Im Allgemeinen Wohngebiet sind für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.
- 3) Auf den Grundstücken im bereits bebauten Gebiet sind Bauvorhaben innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend den sonstigen Bebauungsvorschriften im Einzelfall festzulegen.
- 4) Im Mischgebiet sind Stellung und Firstrichtung der Gebäude entsprechend den Erfordernissen im Einzelfall festzulegen.

### § 4

#### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

- 1) Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich unter Beachtung des seitlichen Grenzabstandes aus den im Bebauungsplan eingetragenen Baulinien und Baugrenzen.
- 2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn sie nach Lage und Größe ortsplanerisch die Gesamtplanung nicht stören.

## § 5

### Grenz- und Gebäudeabstand

- 1) Der seitliche und rückwärtige Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 4,00 m - bei 2geschossigen Gebäuden mit notwendigen Fenstern mindestens 6,00 m - betragen, soweit im Bebauungsplan nicht ein geringeres Maß eingetragen ist.
- 2) Als Ausnahme ist ein seitlicher Grenzabstand von 3,00 m zulässig, wenn der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden von 8,00 m grundbuchlich oder durch Baulast gesichert ist.
- 3) Im gegenseitigen Einvernehmen können gewerbliche Bauten beidseitig bis zu einer Gesamtlänge von 50,00 m auf die Grenze gebaut werden, soweit dies gestalterisch vertretbar ist.

## § 6

### Gestaltung der Wohnbauten

- 1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei 1geschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 10,0 m und bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 11,0 m betragen.
- 2) Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe betragen:

bei 1geschossigen Gebäuden	3,50 m
bei 2geschossigen Gebäuden	6,50 m
- 3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf nicht mehr als 0,70 m betragen und wird im Einvernehmen zwischen Bürgermeisteramt und Bezirksbaumeister festgelegt.

- 4) An- und Vorbauten an den Gebäuden haben sich in ihrer Größe dem Hauptgebäude eindeutig unterzuordnen und sich architektonisch einfügen.
- 6) Für die im Einzelfall zulässige Dachneigung sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend ( $28^{\circ}$  bis  $34^{\circ}$ ). Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel oder Ziegel in rotbrauner Farbe verwendet werden.
- 7) Im Dachraum sollen Wohnungen nur bei Hauptgebäuden mit Steildach eingebaut werden. Wohnräume bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach sind möglichst nur an den Giebelseiten vorzusehen. Die Belichtung und Belüftung des nichtausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.
- 8) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet.
- 9) Die Ausführung eines Kniestocks bei Neubauten mit flachgeneigtem Dach ist nur bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig.

## § 7

### Gestaltung der gewerblichen Bauten

- 1) Die gewerblichen Bauten sind ihrem Zweck entsprechend in Massiv- oder Skelettbauweise so zu gestalten, daß die Ordnung des Baugebietes nicht gestört wird.
- 2) Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe 3,50 m betragen. Die Sockelhöhe wird im Einvernehmen zwischen Bürgermeisteramt und Bezirksbaumeister festgelegt.
- 3) Die zulässige Dachneigung beträgt bei Verwendung von Wellasbestzementplatten  $12^{\circ}$  bis  $18^{\circ}$ , bei Verwendung von Tonziegeln  $28^{\circ}$  bis  $34^{\circ}$ .

- 4) Wandflächen und Dachdeckung der gewerblichen Bauten sind in gedeckten neutralen Tönen zu halten; leuchtende Farben - auch weiße - sind zu vermeiden.

### § 8

#### Garagen und sonstige Nebengebäude

- 1) Garagen sind als Anhalt für die Behandlung von Baugesuchen im Bebauungsplan eingetragen. Sie sollen möglichst im Wohngebäude vorgesehen oder mit demselben baulich gut verbunden werden.  
Vor den Garagen ist auf dem eigenen Grundstück in Verbindung mit dem Straßenraum eine nicht eingefriedigte Einstellfläche von mindestens 5,5 m Tiefe anzulegen.
- 2) Mehrere Einzelgaragen bzw. Nebengebäude dürfen auf einem Grundstück nicht errichtet werden. Raum für Gartengeräte usw. kann in Verbindung mit den Garagen vorgesehen werden.
- 3) Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial von freistehenden Garagen sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

### § 9

#### Einfriedigungen

- 1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind weitgehend einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:
  - a) Hecken aus bodenständigen Sträuchern,
  - b) einfache Holzzäune, ggf. mit Heckenhinterpflanzung.

Die Abgrenzung zur Straße soll durch Stellplatten aus Naturstein oder Beton bis 8 cm über Straßen- bzw. Gehwegoberkante erfolgen.

- 2) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll im Allgemeinen Wohngebiet das Maß von 0,80 m nicht überschreiten. Im Mischgebiet ist zur Abschirmung der gewerblichen Lagerflächen ausnahmsweise eine Einfriedigung bis zu 2,0 m zulässig.
- 3) Innerhalb des Sichtdreiecks an der Landesstraße Nr. 188 ist eine sichtbehindernde Bepflanzung, Lagerung von Gegenständen oder Erstellung von baulichen Anlagen nur bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig.
- 4) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.
- 5) Die Grundstücke Lgb.Nr. 2346, 2347 und 2349 sind entlang der Landesstraße lückenlos ohne Tür und Tor einzuzäunen.

#### § 10

#### Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Gelände- verhältnisse 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 standort- gerechte Gehölze verwendet werden. Auf etwa 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein hochwachsender Baum zu pflanzen.
- 3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.
- 4) Die Grundstücke - insbesondere die der gewerblichen Betriebe - sind in einem solchen Zustand zu halten, daß das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

. / .

§ 11

Entwässerung

- 1) Sämtliche häuslichen Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten und zentral zu klären.
- 2) Bis zum Anschluss des Anwesens an eine zentrale Kläranlage sind die Abwässer in Hauskläranlagen - entsprechend DIN 4261 - vorzuklären. Nach Fertigstellung der zentralen Kläranlage sind die Hauskläranlagen entschädigungslos außer Betrieb zu setzen.

§ 12

Planvorlage

- 1) Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Gemeinde und die Baurechtsbehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen
- 2) Die Gemeinde und die Baurechtsbehörde kann ferner verlangen, daß die Umrißlinien der Bauten in der Natur durch Stangen, Latten usw. so dargestellt werden, daß die Beurteilung der Wirkung der zu erstellenden Gebäude im Gelände möglich ist.

§ 13

Ausnahmen und Befreiungen

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

Welschingen, 20. April 1966

Bürgermeisteramt