

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

zum Bebauungsplan "Bellebern III"
der Gemeinde Anselfingen, Landkreis Konstanz

A. Rechtsgrundlagen

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960;
- 2) §§ 1 - 25 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.11.1968;
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27.6.1961;
- 4) §§ 5 Abs. 1, 14 Abs. 1, 15, 111 und 112 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 20.6.1972.

B. Festsetzungen

§ 1

Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

1. Für die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan.
2. Auf dem Grundstück Flst.Nr. 1491/1 sind auf eine Tiefe von 30,00 m - gemessen von der K 95 aus - Ställe für Kleintierhaltung gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 6 ^{-BauNVO-} ausnahmsweise zulässig.

§ 2

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

1. Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich unter Beachtung des seitlichen Grenzabstandes aus den im Bebauungsplan eingetragenen Baugrenzen.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im allgemeinen Wohngebiete (WA) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn sie das Orts- u. Straßenbild nicht stören.
3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und Kreisstraße Nr. 95 sowie im reinen Wohngebiet (WR) dürfen Nebenanlagen nicht erstellt werden.

§ 3

Grenz- und Fensterabstand

Für den Grenz- und Fensterabstand gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan.

§ 4

Gestaltung der Bauten

1. Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden.
2. Die Höhe der Gebäude darf vom fertig planierten Gelände bis zur Traufe betragen:

bei 1-geschossigen Gebäuden
talseits gemessen 3,50 m

bei 2-geschossigen Gebäuden
talseits gemessen 6,20 m

Auf die zusätzlichen Bedingungen des § 7 Abs. 1 der Bebauungsvorschriften wird verwiesen.

3. Die für die Gebäude eingetragene Sockelhöhe (Oberkante Rohboden Erdgeschoß) ist einzuhalten. Bei Gebäuden, für die eine Sockelhöhe nicht eingetragen ist, wird diese im Einvernehmen zwischen Bürgermeisteramt und Kreisbaumeister festgelegt. Der sichtbare Sockel des Gebäudes ist niedrig zu halten. Er darf nicht mehr als 0,45 m über das Gelände ist gegebenenfalls aufzufüllen oder auf der Bergseite tragen. Beigefügte Geländeschnitte sind zu beachten.
4. Für die im Einzelfall zulässige Dachneigung sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.
Bei Gebäuden die unmittelbar an die bestehende Bebauung anschliessen ist als Übergang zum Neubaugebiet an Angleichen an die Dachneigung der bestehenden Bauten zulässig.

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

5. Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit einer Dachneigung über 45° zulässig.
6. Der Einbau von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen ist nur unter Beachtung der Bestimmungen der LBO zulässig.
7. Die Ausführung eines Kniestocks ist
bei Gebäuden mit einer Dachneigung über 45° bis 0,80 m Höhe zulässig;
bei Gebäuden mit flachgeneigten Dächern bis 0,30 m Höhe zulässig.

§ 5

Garagen und sonstige Nebengebäude

1. Garagen sollten möglichst im Wohngebäude oder in einer guten baulichen Verbindung mit demselben untergebracht werden. Garagen und Nebengebäude sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen die nicht überbaubare Grundstücksfläche im Bereich der B-Leitung, soweit der Sicherheitsabstand von 3,00 m vom nächstliegenden Leiterseil der 20 kV-Leitung eingehalten ist. Die Eintragungen von Garagengebäuden im Bebauungsplan dienen als Anhalt und sind nicht zwingend.
2. Vor den Garagen ist in Verbindung mit dem Strassenraum eine nicht eingefriedigte Einstellfläche von mindestens 6,0 m Tiefe anzulegen.
3. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen. Flachdächer sind zulässig, wenn sie sich in die Gestaltung des Gesamtbaukörpers einfügen und das Strassenbild nicht stören.
4. Mehrere benachbarte Garagen und Nebengebäude müssen zu baulichen Einheiten zusammengefasst werden. Dies ist auch bei Bauten auf der Grenze benachbarter Grundstücke anzustreben.
5. Garagen und Nebengebäude müssen 1-geschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,50 m betragen.

§ 6

Einfriedigungen

1. Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Strassen und Plätzen sind weitgehend einheitlich zu gestalten. Die näheren Anweisungen der Gemeinde sind zu beachten.

Gestattet sind:

- a) Hecken aus stadortgerechten Sträuchern, ggf. mit niedrigen Holzpfeosten und Spanndrähten;
- b) einfache Holzzäune, ggf. mit Strauch- u. Heckenhinterpflanzung.

Bei Einfriedigungen, die unmittelbar an die Fahrbahn angrenzen, kann verlangt werden, dass Strauch- oder Heckenpflanzungen in ausgewachsenem Zustand von der Fahrbahnkante einen Abstand von 0,50 m einhalten müssen. Holzzäune, Pfeosten von Gartentüren und sonstige feste Bestandteile von Einfriedigungen müssen mindestens 0,50 m Abstand von Fahrbahnrand einhalten.

2. Die äußere Begrenzung der Gehwege und der Fahrbahn erfolgt durch Stellplatten bzw. Randsteine, die im Zuge des Strassenbaus versetzt werden. Die Kosten werden zusammen mit den Erschließungsbeiträgen auf die Anlieger umgelegt.
3. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll möglichst niedrig gehalten werden, sie darf das Maß von 0,80 m ab Oberkante Gehweg oder Fahrbahn nicht überschreiten.

§ 7

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. Je Baugrundstück sollen mindestens 2 großkronige oder hochwachsende Bäume erhalten oder gepflanzt

werden, wobei mindestens ein Baum in der Nähe der Strasse anzuordnen ist. Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen standortgerechte Gehölze verwendet werden.

§ 8

Entwässerung

1. Sämtliche häusliche Abwässer sind in das Ortskanalnetz abzuleiten.
2. Im Bebauungsplan sind mit Leitungsrechten zu belastende Flächen festgelegt. Die Eigentümer der Grundstücke, auf denen Leitungsrechte eingetragen sind, sind verpflichtet, die Verlegung von Leitungen sowie die Herstellung und Unterhaltung der hierzu notwendigen Einrichtung gegen angemessene Entschädigung zu dulden.

§ 9

Planvorlage

1. Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben können die Gemeinde und das Landratsamt die Darstellung der anschliessenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.
2. Die Gemeinde und das Landratsamt können 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.

§ 10

Ausnahmen und Befreiungen

1. Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BBauG sind nur zulässig, soweit sie im Bebauungsplan vorgesehen sind.

2. Für Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt
§ 31 Abs. 2 BBauG.

Anselmingen, den 21.8.1973

Bürgermeisteramt




Bürgermeister