

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

zum Bebauungsplan der Gemeinde Neuhausen, Kreis Konstanz,  
im Gewinn " UNTER DER TROTTE" .

A. Rechtsgrundlagen

- 1.) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960  
( BG Bl. I. S. 341 ) .
- 2.) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grund-  
stücke (Baunutzungsordnung) vom 26. Juni 1962 (BG Bl. Seite 429)  
( Bau NVO ) .
- 3.) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des  
BBauG. vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. Seite 208) .
- 4.) §§ 1 - 3 der Verordnung über Baugestaltung vom 10. November 1936  
( BG Bl. I S. 938 ) .
- 5.) §§ 2 Abs. 4, 32, 33 Abs. 4, 109, 123 Abs. 4 und 126 Abs. 15  
der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom  
26. Juli 1935 (GV Bl. Seite 187) .

B. Festsetzungen

§ 1

Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 Abs. 1 - 4 der  
Baunutzungsverordnung.

§ 2

Maß der baulichen Nutzung

1. Die Zahl der zulässigen Vollgeschoße ist im Gestaltungsplan  
als Höchstgrenze eingetragen.
2. Die höchst zulässige Grundflächenzahl beträgt 0.25
3. Im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche beträgt die höchst  
zulässige Geschoßflächenzahl für eingeschossige Gebäude 0.25  
Bei eingeschossigen Gebäuden mit talseitigem Ausbau im Unter-  
geschoß 0.40

### § 3

#### Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgelegt.
2. Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

### § 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 Bau NVO nicht zulässig.

### § 5

#### Grenz - u. Gebäudeabstand

1. Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbar- grenzen muß mind. 5.00 m betragen, soweit im Bebauungsplan nicht ein geringeres Maß eingetragen ist.
2. Als Ausnahme ist ein seitlicher Grenzabstand von 3.60 m zulässig, wenn der Abstand zwischen den Hauptgebäuden von mind. 10.00 m gesichert ist.

### § 6

#### Gestaltung der Bauten

1. Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite in der Regel mind. 12.00 m betragen.
2. Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe bergseitig 3.25 m betragen.
3. Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante, Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf nicht mehr als 0.30 m betragen und wird im Einzelfall im Einvernehmen zwischen Bürgermeister und Bezirksbaumeister festgelegt.
4. An - und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie sich in ihrer Größe dem Hauptgebäude eindeutig unterordnen und sich architektonisch einfügen.

5. Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
6. Für die im Einzelfall zulässige Dachneigung sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Falzziegel verwendet werden.
7. Im Dachgeschoß ist der Einbau von Zimmern nicht gestattet.
8. Dachaufbauten und Dachgaupen sind nicht gestattet.
9. Die Ausführung eines Kniestockes ist untersagt.

## § 7

### Garagen und sonstige Nebengebäude

1. Nebengebäude, ausgenommen Garagen, sind grundsätzlich nicht gestattet.
2. Kleintierhaltung ist nicht erlaubt.
3. Zur Erlangung größerer Baukörper sind die Garagen mit dem Hauptgebäude unter einem Dach zu vereinigen oder mit diesem in baulichem Zusammenhang zu bringen.
4. Garagen dürfen zeitlich nicht vor Errichtung der Hauptgebäude erstellt werden.
5. Garagen dürfen nur eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2.50 m betragen. Garagen sind in ihrer Bauweise dem Charakter der Hauptgebäude anzupassen. Als Anhalt für die Baupolizeibehörde sind die Garagen in den Bebauungsplan eingezeichnet.

## § 8

### Einfriedungen

1. Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind - soweit Einfriedungen für notwendig gehalten werden - als lebende Hecken auszuführen. Sie können durch Maschendraht, der in der Hecke liegt gesichert werden. (max. 0.80 m hoch) .

## § 9

### Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Gelände<sup>e</sup>verhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Gelände<sup>e</sup>verhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

2. Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
3. Vorplätze müssen geplant und befestigt werden.

## § 10

### Entwässerung

1. Häusliche Abwässer sind unmittelbar der Ortskanalisation zuzuleiten.
2. Bis zum Anschluß des Anwesens an eine zentrale Kläranlage sind die Abwässer in Hauskläranlagen - entsprechend DIN 4261 - vorzuklären.
3. Nach Fertigstellung der zentralen Kläranlage sind die Hauskläranlagen entschädigungslos außer Betrieb zu setzen.
4. Die wasserbaupolizeiliche Genehmigung bleibt, - soweit erforderlich - unberührt.

## § 11

### Planvorlage

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

## § 12

### Zusätzliche Genehmigungspflicht

Die im § 123 Abs. 2 Buchstaben g und k LBO genannten Bauarbeiten bedürfen der Genehmigung der Baupolizeibehörde.

## § 13

### Ausnahmen und Befreiungen

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