

Bebauungsvorschriften

=====

zum Bebauungsplan für das Gewann "An der Steinmauer"
und "Hochreute" in S t e t t e n /Hegau, Landkreis
Donaueschingen.

A. Rechtsgrundlagen.

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S 341) (BBauG).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Nov. 1968 (BGBl. I S 1237) "BauNVO". Ber. v. 20.12. 1968 (BGBl. 1969 I.S.11)
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S 21).
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 108).
5. § 3 Abs. 1, § 7, § 9, § 14 Abs. 1, § 15, § 16, § 111, Abs. 1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4. 1964 (Ges. Bl.S. 151) (LBO).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1 - Baugebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO. (südwestlicher Teil des Baugebietes)

§ 2 - Ausnahmen

Soweit in § 4 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese, ausser Ziff. 3 Abs. 4 - 6, Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3 - Neben- und Versorgungsanlagen

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig, ausser zwischen der Baugrenze und dem befestigten Fahrbahnrand der K 33.
- (2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4 - Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Gestaltungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 5 - Bauweise

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

§ 6 - Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die Festsetzungen von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch

Eintragung im Bebauungsplan.

§ 7 Grenz- und Gebäudeabstand

- (1) Für die Grenz- und Gebäudeabstände gelten die Eintragungen im Bebauungsplan. Sofern keine Maße eingetragen sind, beträgt der Mindestgrenzabstand:
Bei ein- und talseits zweigeschossigen Gebäuden 3,00 m, jedoch darf die Summe der Grenzabstände (Gebäudeabstand) das Maß von 8,00 m nicht unterschreiten.
- (2) Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

IV. Baugestaltung

§ 8 - Gestaltung der Bauten

- (1) Die Gebäudelängsseite muß bei ein- und talseits zweigeschossigen Gebäuden mind. 12,00 m betragen.
- (2) Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe betragen:
Bei eingeschossigen Gebäuden bergseits 3,00 m, talseitig max. 6,00 m / max.
- (3) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind möglich.
- (4) Fensteröffnungen sind hinsichtlich ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- (5) Dach: Satteldach mit Dachneigungen von 20 - 25°
- Eindeckung mit Flachdachpfannen. Walmdächer können als Ausnahme zugelassen werden.
- (6) Dachaufbauten und Kniestock sind nicht gestattet.

§ 9 Nebengebäude und Garagen

- (1) Die Nebengebäude und Garagen sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem zu verbinden.
- (2) Die im Bebauungsplan eingezeichneten Garagen und Stellplätze dienen als Anhalt bei der Behandlung von Baugesuchen und sind nicht zwingende Festlegungen.
- (3) Nebengebäude und Garagen müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,00 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial müssen dem Hauptgebäude entsprechen oder die Garagen müssen als Flachdach (Kiespreß) ausgebildet werden.
- (4) Garagen müssen einen Mindestabstand von 6,00 m zur Straße bzw. Gehweg haben. Der Stellplatz darf nicht eingefriedigt werden.

§ 10 - Einfriedigungen

- (1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten.
Gestattet sind vor der Bauflucht und in 1m Abstand von der Straßen- bzw. Gehweggrenze.
Hecken aus bodenständigen Sträuchern bis zu 60 cm Höhe mit Stellsteinabschluß zum Gehweg bzw. zur Fahrbahn.
Oder Natursteinmauer bis zu 0,60 m Höhe.
- (2) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.
- (3) Die im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtfelder bei der Einmündung der Erschließungsstraße in die

Kreisstraße 33 sind von jeder sichtbehindernden Bebauung freizuhalten. Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Einzäunung und dergleichen nicht mehr als 0,80 m über die Straßenoberkante hinausragen .

(4) Die Grundstücke sind im Bereich des Zufahrtsverbotes entlang der Kreisstraße 33 lückenlos ohne Tür und Tor einzufriedigen.

§ 11 - 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. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
- (3) Vorplätze sollen den Erschließungswegen angepasst werden.

§ 12 - Entwässerung.

Häusliche Abwässer sind nach Klärung in einer Hauskläranlage (Dreikammeranlage) unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten.

§ 13 - Fernmeldeleitungen und Antennen.

- (1) Fernmeldeleitungen sind zu verkabeln.
- (2) Je Wohngebäude oder Gebäudezeile ist nur eine Antenne zulässig.

§ 14 - Ausnahmen und Befreiungen

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

~~Stetten~~, den 21. April 1971

Für die Gemeinde Stetten:
Der Bürgermeister:



Greiner