

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

zum Bebauungsplan "Hotzental"
der Gemeinde A n s e l f i n g e n

A. Rechtsgrundlagen:

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl I S.341)
- 2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) vom 26.Nov. 1968 (BGBl S. 1237)
- 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, 111 und 112 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 6. April 1964 (Ges.Bl.S.151)

B. Festsetzungen:

§ 1

Art der baulichen Nutzung

- 1) Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 1 - 3 Baunutzungsverordnung.
- 2) Auf dem mit landwirtschaftlichen Betrieben bebauten Grundstücken ist die landwirtschaftliche Nutzung und damit der Ausbau der vorhandenen Betriebe im Einvernehmen mit der Gemeinde weiterhin zulässig, soweit nachbarschaftliche Belange nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

§ 2

Maß der baulichen Nutzung

- 1) Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan.
- 2) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs.5 nicht zugelassen werden. Diese Einschränkung gilt nicht bei bestehenden Wohngebäuden mit Steildach. Bei diesen kann der Ausbau des Dachgeschosses ausnahmsweise zugelassen werden.

§ 3

Bauweise

- 1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2) Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
- 3) 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 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn sie das Orts- und Straßenbild nicht stören.

§ 5

Grenz- und Gebäudeabstand

- 1) Unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksflächen muß die Summe der seitlichen Grenzabstände - auf dem gleichen Grundstück gemessen - mindestens 8,0 m betragen, wobei der geringste Abstand 3,0 m nicht unterschreiten darf.
- 2) Bei schräg verlaufenden Grundstücksgrenzen können die Grenzabstände in Gebäudemitte gemessen werden, soweit der Mindestabstand von 3,00 m an der Gebäudeecke eingehalten wird.

§ 6

Gestaltung der Bauten

- 1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 10,00 m und bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen.
- 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)	6,00 m
- 3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Rohboden Erdgeschoß) ist, soweit diese festgelegt ist, einzuhalten. Bei Gebäuden für die eine Sockelhöhe nicht eingetragen ist, wird diese im Einvernehmen zwischen Bürgermeisteramt und Kreisbaumeister festgelegt. Der sichtbare Sockel der Gebäude ist niedrig zu halten. Er darf bergseits nicht mehr als 0,45 m betragen. Beigefügte Geländeschnitte sind zu beachten.

4) Für die im Einzelfall zulässige Dachneigung sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel oder Ziegel in rotbrauner Farbe verwendet werden.

5) Der Einbau von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen ist nur unter Beachtung der Bestimmungen der LBO zulässig.

6) Dachaufbauten und Dachgaupen sind bei Gebäuden mit flachgeneigtem Dach nicht zulässig.

Bei bestehenden Gebäuden mit Steildach sind Dachaufbauten und Dachgaupen gestattet. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird.

Die Gesamtlänge der Dachgaupen darf nicht mehr als ein Drittel der Längsseite des Gebäudes betragen.

Die Höhe der Stirnseiten der Dachgaupen darf - zwischen Dachfläche und Unterkante 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 3 Ziegelreihen durchlaufen.

7) Die Ausführung eines Kniestocks bis 30 cm Höhe ist zulässig.

§ 7

Garagen und sonstige Nebengebäude

1) Garagen sollen möglichst im Wohngebäude oder in einer guten baulichen Verbindung mit demselben untergebracht werden. Garagen und Nebengebäude sind nur auf den

überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; die Eintragungen von Garagengebäuden im Bebauungsplan sind nicht verbindlich.

- 2) Vor den Garagen ist in Verbindung mit dem Straßenraum eine nicht eingefriedigte Einstellfläche von mindestens 5,50 m Tiefe anzulegen.
- 3) Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen. Flachdächer sind zulässig, wenn sie das Straßenbild nicht stören.
- 4) Mehrere Garagen und Nebengebäude müssen zu baulichen Einheiten zusammengefaßt werden.
- 5) Garagen und Nebengebäude müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt, 1-geschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,70 m betragen.

§ 8

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 standortgerechten Sträuchern ggf. mit Spanndrähten
- b) einfache Holzzäune, ggf. mit Heckenhinterpflanzung

Bei Einfriedigungen, die unmittelbar an die Fahrbahn angrenzen, kann verlangt werden, daß Strauch- oder Heckpflanzungen im ausgewachsenen Zustand von der Fahrbahnkante einen Abstand von 0,50 m einhalten müssen. Holzzäune, Pfosten von Gartentüren und sonstige feste Bestandteile von Einfriedigungen müssen mindestens 0,50 m Abstand vom Fahrbahnrand einhalten.

- 2) Die äußere Begrenzung der Gehwege und der Fahrbahn

erfolgt durch Rabattenplatten bzw. Randsteine, die im Zuge des Straßenbaues versetzt werden. Die Kosten werden zusammen mit den Erschließungsbeiträgen auf die Anlieger umgelegt.

- 3) Die Gesamthöhe der Einfriedigung soll möglichst niedrig gehalten werden, sie darf das Maß von 0,80 m ab Oberkante Gehweg oder Fahrbahn nicht überschreiten.
- 4) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 9

Sichtdreieck

Innerhalb des Sichtdreiecks an der Landesstraße muß eine ungehinderte Verkehrsübersicht gegeben sein. Eine Bepflanzung, Lagerung, bauliche oder sonstige Nutzung darf die Sichtlinie von 0,80 m Höhe über der fertigen Fahrbahn nicht überschreiten. Erforderliche Beseitigungen sind durchzuführen.

§ 10

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen 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. Je Baugrundstück sind mindestens drei Bäume zu pflanzen oder zu erhalten, wobei jeweils ein Baum in der Nähe der Straße anzuordnen ist. Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen standortgerechte Gehölze verwendet werden.

- 3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 11

Entwässerung

- 1) Sämtliche häuslichen Abwässer sind in das Ortskanalnetz abzuleiten.
- 2) Bis zum Anschluß des Anwesens an die 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 können 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 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.

§ 13


Ausnahmen und Befreiungen

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

Anselfingen, den 27. 3. 1969

Bürgermeisteramt




Bürgermeister