

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

zum Bebauungsplan "Bellebern II"
der Gemeinde Anselmingen, Land-
kreis Konstanz

A. Rechtsgrundlagen

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960;
- 2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26. Nov. 1968;
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961;
- 4) §§ 3 Abs. 1, 14 Abs. 1, 15, 111 und 112 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 6. April 1964.

B. Festsetzungen

§ 1

Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Für die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan.

§ 2

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

1. Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich unter Beachtung des seitlichen Grenzabstandes aus den im Bebauungsplan eingetragenen Baugrenzen.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn sie das Orts- und Straßenbild nicht stören.

§ 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. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei 1-geschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 10,0 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
--	--------

Auf die zusätzlichen Bedingungen des § 7 Abs. 1 der Bauvorschriften 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 Kreisbau-
meister festgelegt. Der sichtbare Sockel der Gebäude ist niedrig zu halten. Er darf nicht mehr als 0,45 m betragen; das Gelände ist gegebenenfalls aufzufüllen oder auf der Bergseite abzutragen. Beigefügte Geländeschnitte sind zu beachten.
4. Bei Geländebeziehungen, die eine größere Auffüllung notwendig machen, ist eine sichtbare Sockelhöhe der Gebäude talseits bis 0,75 m ausnahmsweise zulässig.

5. Für die im Einzelfall zulässige Dachneigung sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.
Bei den Gebäuden südlich der Straße D - E - F - G - K - M ist eine flachere Dachneigung bis 20° ausnahmsweise zulässig. Für die südliche Randbebauung können Walmdächer zugelassen werden. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel oder engobefarbige Ziegel verwendet werden.
6. Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit einer Dachneigung über 45° zulässig.
7. Der Einbau von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen ist nur unter Beachtung der Bestimmungen der LBO zulässig.
8. 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. 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 2,40 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 standortgerechten Sträuchern, ggf. mit niedrigen Holzpfosten 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, 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 Stellplatten bzw. Randsteine, die im Zuge des Straßenbaus versetzt werden. Die Kosten werden zusammen mit der 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.
4. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 7

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Gelände-
verhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden.
Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind
dabei zu berücksichtigen.
2. Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergär-
ten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Je
Baugrundstück sollen mindestens 2 großkronige oder hoch-
wachsende Bäume erhalten oder gepflanzt werden, wobei
mindestens ein Baum in der Nähe der Straße anzuordnen ist.
Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen stand-
ortgerechte Gehölze verwendet werden.

§ 8

Entwässerung

1. Sämtliche häusliche Abwässer sind in das Ortskanalnetz
abzuleiten.
2. Bei den Gebäuden östl. und nördlich der Straße B - D - E -
F - G können die Kellergeschosse wegen der geringen Kanal-
tiefe nicht mehr im freien Gefälle entwässert werden. Bei
Abwasseranfall ist für die einzelnen Gebäude der Einbau
einer Hebeanlage erforderlich.

§ 9

Planvorlage

1. Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben können die
Gemeinde und das Landratsamt die Darstellung der anschlies-
senden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergän-
zungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle ver-
langen.

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

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

Anselfingen, den 23. Nov. 1971

Bürgermeisteramt



Leis

Bürgermeister