

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n
zum Bebauungsplan "Weyeräcker"
der Gemeinde Welschingen, Landkreis 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, 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) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und Landesstrasse dürfen auch Nebenanlagen nicht errichtet 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. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei 1-geschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 10,0 m und bei 2-geschossigen Gebäuden mindestens 11,0 m betragen.

2) Die Höhe der Gebäude darf vom fertig planierten Gelände bis zur Traufe betragen:

bei 1-geschossigen Gebäuden 3,50 m

bei 2-geschossigen Gebäuden 6,20 m

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

3) Die in 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 der Gebäude ist niedrig zu halten. Er darf nicht mehr als 0,45 m betragen; das Gelände ist gegebenenfalls anzufüllen. Beigefügte Geländeschnitte sind zu beachten.

4) Für die im Einzelfall zulässige Dachneigung sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

Bei geplanten Gebäuden in Baulücken und Gebäuden die unmittelbar an die bestehende Bebauung anschließen, ist als Übergang zum Neubaugebiet ein Angleichen an die Dachneigung der bestehenden Bauten zulässig.

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

Die Dachdeckung von landwirtschaftlich genutzten Gebäuden, die neu erstellt werden, ist in dunklem Material (anthrazit bis dunkelbraun) auszuführen.

- 5) Dachgauben und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit einer Dachneigung ab 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 ab 45° bis 0,85 m zulässig, bei Gebäuden mit flachgeneigten Dächern bis 0,30 m 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. Ausnahmsweise sind Garagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn Garage und Wohngebäude eine bauliche Einheit bilden und ortsplannerisch keine Bedenken bestehen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und Landesstraße sind jedoch Ausnahmen nicht zulässig. Die Eintragungen der Garagenstellung im Bebauungsplan dienen als Anhalt und sind nicht verbindlich.
- 2) Vor den Garagen ist in Verbindung mit dem Straßenraum eine nicht eingefriedigte Einstellfläche von mindestens 5,5 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 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 Heckenhinterpflanzung.

Bei Einfriedigungen, die unmittelbar an die Fahrbahn angrenzen, müssen Holzzäune, Pfosten von Gartentüren und sonstige feste Bestandteile von Einfriedigungen sowie Strauch- oder Heckenpflanzungen in ausgewachsenem Zustand mindestens 0,50 m Abstand vom Fahrbandrand einhalten.

- 2) Die äußere Begrenzung der Gehwege und der Fahrbahn erfolgt durch Stellplatten bzw. Randsteine, die im Zuge des Straßenausbaus 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.
- 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 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 2 großkronige oder hochgewachsene Bäume zu erhalten oder zu pflanzen, wobei mindestens 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.

§ 8

Entwässerung

- 1) Sämtliche häuslichen Abwässer sind unmittelbar 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 Einrichtungen 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

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

Welschingen, den 29.6.1971

Bürgermeisteramt



Bürgermeister