

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

zum Bebauungsplan "Auf Löbern"

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 20. Juni 1972

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) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn sie das Orts- und Straßenbild nicht stören. Im reinen Wohngebiet (WR) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen nicht zulässig.

§ 3

Grenz- und Fensterabstand

Für den Grenz- und Fensterabstand gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan.

§ 4

Gestaltung der Bauten

- 1) An die Gestaltung der baulichen Anlagen sind im Hinblick auf die exponierte Lage des Baugebietes nordwestlich der Straße C - F - G - J - K - N besondere Anforderungen zu stellen.
- 2) Die Höhe der Gebäude vom fertig planierten Gelände bis zur Traufe darf betragen:

bei 1-geschossigen Gebäuden talseits gemessen	3,50 m
bei 2-geschossigen Gebäuden talseits gemessen	6,20 m

Auf die zusätzlichen Bedingungen des § 7 Abs. 1 der Bebauungsvorschriften 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 Kreisbaumeister festgelegt. Der sichtbare Sockel der Gebäude ist niedrig zu halten. Er darf

nicht mehr als 0,30 m betragen; das Gelände ist gegebenenfalls aufzufüllen oder auf der Bergseite abzutragen. Beigefügte Geländeschnitte sind zu beachten. Die Höhe NN + 503,50 darf bei Verschiebung der Gebäude innerhalb der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche mit dem First nicht überschritten werden.

- 4) Bei Geländebeziehungen, die eine größere Auffüllung oder Abtragung notwendig machen, ist eine sichtbare Sockelhöhe der talseitig 1-geschossigen Gebäude bis 0,70 m Höhe auf der Talseite ausnahmsweise zulässig. Bergseits können Stützmauern bis 1,00 m Höhe gestattet werden; das übrige Gelände ist abzuböschern.
- 5) Die Farbgebung der Gebäude ist in gedeckten Tönen zu halten; Materialien in auffällig leuchtenden Farben sind nicht zulässig.
- 6) Für die Dachform und die Dachneigung sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.
- 7) Für die Dachdeckung sollen engobierte Tonziegel, engobefarbige Ziegel verwendet werden.
- 8) Dachaufbauten und Dachgaupen sind nicht zulässig.
- 9) Der Einbau von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen ist nur unter Beachtung der Bestimmungen der LBO zulässig.
- 10) Die Ausführung eines Kniestocks ist 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, soweit nicht für bestimmte Teilgebiete die Anordnung der Garagen zwingend festgelegt ist.

In der nördlichen Randzone sind bei einem Teil der Gebäude die Garagen im Bereich der Längsseite der Gebäude in Verbindung mit denselben zwingend anzuordnen. Ein Vorsetzen der Garagen über die Giebelseiten hinaus ist nicht zulässig. Die Garagen sind mit Erdreich zu überdecken.

- 2) Bei Hangbebauung können die Garagen in den Hang eingebaut werden. Die Garagen sind nach Möglichkeit mit Erdreich zu überdecken und gut in das Gelände einzubinden.
- 3) Erforderliche Abgrabungen für die Zufahrten der Garagen sind nur auf einer Breite von maximal 6,0 m zulässig. Die Erstellung von Stützmauern von 0,80 m Höhe ansteigend auf zwei Drittel des Geländeeinschnittes am Anschluß der Garage ist gestattet. Das übrige Gelände ist abzuböschten.
- 4) Vor den Garagen ist in Verbindung mit dem Straßenraum eine nicht eingefriedigte Einstellfläche von mindestens 6,0 m Tiefe anzulegen.
- 5) Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen. Flachdächer sind zulässig, wenn sie sich in die Gestaltung des Gesamtbaukörpers einfügen und das Straßenbild nicht stören.
- 6) Mehrere benachbarte Garagen und Nebengebäude müssen zu baulichen Einheiten zusammengefaßt werden. Dies ist auch bei Bauten auf der Grenze benachbarter Grundstücke anzustreben.
- 7) 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 Holzpfeosten und Spanndrähten;
- b) einfache Holzzäune, ggf. mit Strauch- und Heckenhinterpflanzung;
- c) ausnahmsweise Stützmauern, wenn Geländeeinschnitte entlang der Straße entstehen, die nicht abgeböscht werden können. Die Höhe der Stützmauern ist dem Gelände anzupassen, sie darf jedoch nicht mehr als 0,80 m betragen. Das übrige Gelände ist abzuböschten.

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, Pfeosten 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 den Erschließungsbeiträgen auf die Anlieger umgelegt.
- 3) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen - einschl. Stützmauern - soll möglichst niedrig gehalten werden, sie darf das Maß von 0,80 m ab Oberkante Gehweg oder Fahrbahn nicht überschreiten.

§ 7

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. Je Baugrundstück sind mindestens 2 großkronige oder hochwachsende 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.

§ 8

Entwässerung

Sämtliche häusliche Abwässer sind in das Ortskanalnetz abzuleiten.

§ 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

- 1) Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BBauG sind nur zulässig, soweit sie im Bebauungsplan vorgesehen sind.
- 2) Für die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 Abs. 2 BBauG.

Welschingen, den 24.8.1973

Bürgermeisteramt



Bürgermeister