

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für die Gewanne "Neue Halde, Hinter den Gärten, Löhle und Ortsetter"

- 1. Änderung -

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8, 9 und 10 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. 20. Dezember 1968 (BGBl. 1969 I S. 11).
3. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG. vom 27. 6. 1961 (Ges. Bl. S. 208).
4. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichen VO) vom 19. 1. 1965 (BGBl. I S. 21).
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 und 3 der Landesbauordnung vom 11. April 1972 (Ges. Bl. S. 109) (LBO).

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

§ 2

Ausnahmen

Von den in § 4 Abs. 3 BauNVO sind die unter Nr. 1, 3, 4 u. 5 angeführten Ausnahmen zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Lageplan.
- 2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
Eine Ausnahme von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse gem. § 17 Abs. 5 BauNVO ist zulässig, falls sich dies aus dem natürlichen Geländeverlauf ergibt. Die in § 9 Abs. 2 u. 3 angegebenen Trauf- und Sockelhöhen sind jedoch bindend.
- 3) Die zulässige Grundflächenzahl beträgt bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden 0,4.
- 4) Die zulässige Geschoßflächenzahl beträgt bei eingeschossigen Gebäuden 0,5 und bei zweigeschossigen Gebäuden 0,8.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 6

Bauweise

- 1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2) Soweit nach dem Lageplan Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gem. § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO. Doppelhäuser müssen gleichzeitig ausgeführt werden.
- 3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Lageplan maßgebend.

§ 7

Überbaubare Grundstücksflächen

- 1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Lageplan.
- 2) Gebäude als Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 Abs. 1 LBO)

§ 8

Gestaltung der Bauten

- 1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite mindestens 10 m betragen.
- 2) Die Traufhöhe darf bei 1-geschossigen, bergseitig in Traufflucht zur Straße erstellten Gebäuden, gemessen in Gebäudemitte max. 5,50 m ab OK Achshöhe der fertigen Straße betragen.
Die Traufhöhe darf bei 1-geschossigen, talseitig in Traufflucht zur Straße erstellten Gebäuden, gemessen in Gebäudemitte max. 3,50 m ab OK Achshöhe der fertigen Straße betragen.
Bei giebelseitig zur Straßenflucht erstellten 1-geschossigen Gebäuden darf die bergseitige Traufhöhe max. 3,50 m ab OK Achshöhe der fertigen Straße betragen.
Die Traufhöhe darf bei 2-geschossigen, bergseitig in Traufflucht zur Straße erstellten Gebäuden, gemessen in Gebäudemitte max. 7,50 m ab OK fertiger Achshöhe der Straße betragen.
Die Traufhöhe darf bei 2-geschossigen, talseitig in Traufflucht zur Straße erstellten Gebäuden, gemessen in Gebäudemitte max. 5,50 m ab OK fertiger Achshöhe der Straße betragen.
Im Bereich von Eckgrundstücken wird die Traufhöhe immer von der Straße aus festgelegt, die traufseitig liegt.
- 3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten, sie darf nicht mehr als 0,60 m (gemessen in Gebäudemitte) betragen. Sie ist gemäß dem Eintrag im beigelegten Regelquerschnitt ab OK Achshöhe der fertigen Straße bzw. ab der natürlichen Geländeoberfläche festzulegen.
- 4) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- 5) Als Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Ziegel oder rotbraun gefärbte Materialien verwendet werden.
- 6) Im Dachraum der Wohngebäude sind Wohnräume gestattet. Ihre Belüftung und Belichtung muß jedoch durch Giebelfenster oder durch liegende Fenster erfolgen.
- 7) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht gestattet.

§ 9

Nebengebäude und Garagen

- 1) Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen.
- 2) Nebengebäude und mit Grenzabstand erstellte Garagen sind eingeschossig zu erstellen. Die Traufhöhe darf max. 3,0 m betragen. Das Bedachungsmaterial soll dem des Hauptgebäudes entsprechen.
- 3) Für an der Grundstücksgrenze erstellte Garagen gilt § 7 Abs. 3 LBO. Garagen sind vorzugsweise unmittelbar an den Erschließungsstraßen unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 5,50 m von der Straßenbegrenzungslinie anzuordnen.

§ 10

Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedigungen

- 1) Als Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Straßen- und Plätzen sind gestattet:
Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung, Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,0 m nicht überschreiten. Im Bereich der Sichtdreiecke und Straßeneinmündungen darf die Höhe der Einfriedigungen max. 60 cm betragen. Die Verwendung von Stabeldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.
- 2) Die endgültigen Einfriedigungen sollen erst nach Fertigstellung der Straße erstellt werden.

§ 11

Grundstücksgestaltung u. Vorgärten

- 1) 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.
- 2) Vorplätze und Zufahrten zu den Stellplätzen oder Garagen müssen planiert und befestigt werden.

§ 12

Entwässerung

- 1) Häusliche Abwässer sind in den neu zu erstellenden Erschließungskanal einzuleiten. Die Abwässer werden der Kläranlage des Abwasser Zweckverbandes Stochacher - Aach zugeleitet.

§ 13

Planvorlage

Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baurechtsbehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.

§ 14

Ausnahmen und Befreiungen

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

.....Menzingen....., den 24. 10. 74......



[Handwritten signature]