

Bebauungsvorschriften

zur Bebauungsplenergänzung für die Gewanne
"Hinter den Gärten und Lüche" in Nenzingen

A. Rechtsgrundlagen

- 1) §§ 1, 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG.)
- 2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237), ber. 20. Dezember 1968 (BGBl. 1969 I S. 11)
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 208)
- 4) §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21)
- 5) §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. 4. 1964 (Ges. Bl. S. 151) (LBO)

B. FestsetzungenI. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

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

§ 2

Ausnahmen

Soweit nach § 6 Bau NVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

- 1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Bau NVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
- 2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 Bau NVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

- 1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl 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 Bebauungsplan (Gestaltungs-, Straßen- und Baulinienplan).
- 2) Die Zahl der Vollgeschosse ist zwingend soweit nicht nach § 9 eine Ausnahme zugelassen werden kann.
- 3) Die Grundflächenzahl beträgt bei eingeschossigen Gebäuden 0,3.
- 4) Die Geschößflächenzahl beträgt bei eingeschossigen Gebäuden 0,4.

III Bauweise und überbaubare Grundstückefläche

§ 6

Bauweise

- 1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2) Soweit im Bebauungsplan (Gestaltungs-, Straßen- und Baulinienplan) Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gem. § 22 Abs. 2 Satz 2 Bau NVO. Doppelhäuser müssen gleichzeitig ausgeführt werden.
- 3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

§ 7

Überbaubare Grundstückeflächen

- 1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan (Gestaltungs-, Straßen- und Baulinienplan).
- 2) Auf den nicht überbaubaren Grundstückeflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO zulässig.

§ 8

Grenz- und Gebäudeabstand

- 1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 3,0 m betragen.
- 2) Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß von 8,00 m nicht unterschreiten.
- 3) Weitergehende Vorschriften über Fenster und Gebäudeabstände nach LBO bleiben unberührt.

IV. Baugestaltung

§ 9

Gestaltung der Bauten

- 1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite mind. 10 m betragen.
- 2) Die Höhe bis zur Traufe darf bei talseitigen Gebäuden (gemessen in Gebäudemitte) max. 3,20 m ab Ok fertiger Achshöhe der Straße betragen. Die Höhe bis zur Traufe darf bei hangseitigen Gebäuden (gemessen in Gebäudemitte) max. 5,80 m ab Ok fertiger Achshöhe der Straße betragen.
- 3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf jedoch nicht mehr als 0,45 m (gemessen in Gebäudemitte) betragen. Sie ist gemäss den Eintragungen in den beigelegten Regelquerschnitten festzulegen.
- 4) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem Hauptgeschoß mehr als im Bebauungsplan vorgesehen, in Erscheinung treten. Hierbei ist jedoch der § 2 Abs. 4 der Landesbauordnung bindend. Die Eintragungen im Regelquerschnitt sind zu beachten.
- 5) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- 6) Für die Dachneigung sind die Eintragungen im Bebauungsplan bindend. Als Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel oder rotbraun gefärbte Materialien verwendet werden. Die Kniestockhöhe darf höchstens 30 cm betragen.
- 7) Im Dachraum sind nur Einzelwohnräume an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschliesslich durch Giebel Fenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.
- 8) Dachgauben und Dachaufbauten sind nicht gestattet.

§ 10

Nebengebäude und Garagen

- 1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis und guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen.
- 2) Nebengebäude sind eingeschossig zu erstellen. Die Traufhöhe darf höchstens 3,0 m betragen. Die Dachneigung soll nicht größer als die des Hauptgebäudes sein; das Bedachungsmaterial soll dem des Hauptgebäudes entsprechen.
- 3) Nebengebäude bzw. Garagen sind auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zu erstellen.

Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedigungen

- 1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind einheitlich zu gestalten. Gestattet sind Sockel bis 0,30 m Höhe über Gelände aus Naturstein oder Ortbeton mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern. Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf das Maß von 0,80 m nicht überschreiten.
- 2) Im Bereich der im Bebauungsplan (Gestaltungs-, Straßen- und Baulinienplan eingetragenen Straßenböschungen dürfen die Einfriedigungen erst nach Fertigstellung der Straße erstellt werden.
- 3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.
- 4) Die Höhe der Einfriedigung an Straßeneinmündungen und Straßenkreuzungen darf 0,60 m nicht überschreiten. Die Einfriedigung darf auf keinen Fall eine Sichtbehinderung für Verkehrsteilnehmer bilden.

§ 12

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. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
- 3) Vorplätze und Zufahrten zu den Stellplätzen müssen planiert und befestigt werden.

§ 13

Entwässerung

- 1) Häusliche Abwässer sind in eine Entschlammungsanlage zu leiten und nach der Entschlammung in das bestehende Ortskanalnetz abzuführen.
- 2) Die für die Hausentwässerungsanlagen gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

§ 14

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.

§ 15

Ausnahmen und Befreiungen

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

Nenzingen, den..... 16. Februar 1970

Bürgermeister

