

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gewann B u c h b ü h l ,  
in Hindelwangen.

A. Rechtsgrundlagen :

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I, S. 341 ).
- 2.) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke ( Baunutzungsverordnung ) vom 26. Juni 1962. (BGBl. S. 429 BauNVO.).
- 3.) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG. vom 27. Juni 1961 ( Ges. Bl. S. 208 ).
- 4.) §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung vom 6.4.1963 ( Ges. Bl. S. 151 ) (LGB.)

B. Festsetzungen :I. Art der Baulichen Nutzung

## § 1

Baugebiet

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

oder

## § 1

Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan.

§ 2  
Ausnahmen

---

(bei einheitlichem Baugebiet) :

Soweit nach § 4 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

§ 3  
Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 4, Abs. 4 BauNVO beschränkende Festsetzungen in Wohngebieten erfolgen durch Eintragungen im Gestaltungsplan.

§ 4  
Neben- und Versorgungsanlagen

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

## II. Maß der baulichen Nutzung

### § 5

#### Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschoße.

### § 6

#### Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

(1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschoße erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Gestaltungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17, Abs. 1, BauNVO als festgesetzt.

(2) Die festgesetzte Zahl der anrechenbaren Vollgeschoße ist nicht zwingend.

(3) Von der Zahl der Vollgeschoße kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.

## III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

### § 7

#### Bauweise

(1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

(2) Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

## § 8

### Überbaubare Grundstücksflächen

(1) Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Bebauungsplan.

(2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

## § 9

### Grenz- und Gebäudeabstand

(1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muss mind.

--- 3,00 m -

betragen.

(2) Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß von

- 6,00 m -

nicht unterschreiten.

Die Summe der seitlichen Grenzabstände muss mindestens

- 6,00 m -

betragen, wobei der geringste Abstand

- 3,00 m -

betragen muss.

Für Fensterabstände gilt die LBO in jeweils neuester Fassung.

## IV. Baugestaltung

### § 10

#### Gestaltung der Bauten

(1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschößigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m betragen. Hausgruppen bis 50 m sind zulässig.

(2) Die Höhe der Gebäude darf bis zur Traufe betragen :

bei eingeschößigen Gebäuden 3,50 m - hangseitig gemessen

bei zweigeschößigen Gebäuden 6,50 m - talseitig gemessen

(3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußböden) ist möglich niedrig zu halten; sie soll nicht mehr als

- 0,45 m -

betragen.

(4) Bei geneigten Geländen dürfen die Gebäude talseitig zweigeschößig in Erscheinung treten, sofern dies im Gestaltungsplan nicht bereits berücksichtigt ist. Das Untergeschoß wird als Hauptgeschoß gerechnet, wenn die Höhe vom endgültigen ( eingeebneten oder natürlichen ) Geländen bis Oberkante Erdgeschoßfußboden mehr als 1,70 m beträgt.

(5) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.

(6 ) Die Dachneigung muss bei den Hauptgebäuden bei eingeschößiger Bauweise  $26 - 32^{\circ}$  betragen.

(7) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht gestattet.

## § 11

### Nebengebäude und Garagen

(1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen gut baulichen Zusammenhang zu bringen.

(2) Um größere Baukörper zu erhalten, sind die im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.

(3) Nebengebäude müssen eingeschößig erstellt werden, die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

## § 12

### Einfriedungen

(1) Die Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten.

Gestattet sind :

- Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern.-
- einfache Holzzäune ( Lattenzäune ) mit Heckenhinterpflanzungen.-
- quadratisches Drahtgeflecht im Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzungen.-

Die Gesamthöhe der Einfriedungen soll das Maß von ~~1,20~~ <sup>0,87</sup> m nicht überschreiten.

(2) In bebauten Straßenzügen ( Baulücken ) sind die Einfriedungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.

(3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist nicht gestattet.

## § 13

### 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 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.

(3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

## § 14

### Entwässerung

(1) Häusliche Abwässer sind

- unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten.

(2) Die für die Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

§ 15  
Planvorlage

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

§ 16

Ausnahmen und Befreiungen

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

Hindelwangen

1. Dez. 1970

Bürgermeisteramt  
Hindelwangen-  
*duy*

