

Anlage 3Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für die Gewanne Ortsetter,
Wettegasse, untere Wiesen, Briel und Stockacher
Aach in Mahlsdüren im Tal, Ortsteil Seelfingen

A. Rechtsgrundlagen

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (RGBl. I S. 341)
- 2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Neufassung vom 26. 11. 1968 (BGBl. I S. 1237).
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG. vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 208).
- 4) §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichen VO) vom 19. 1. 1965 (BGBl. I S. 21).
- 5) §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1 der Landesbauordnung vom 6. 4. 1964 (Ges. Bl. S. 151) (LBO).

B. FestsetzungenI. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Mischgebiet gemäss § 6 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

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch 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 Bebauungsplan (Straßen- Baulinien und Gestaltungsplan).
- 2) Die festgesetzte 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 Geschoßflächenzahl beträgt bei eingeschossigen Gebäuden 0,4
- 5) Die Grundflächenzahl beträgt bei zweigeschossigen Gebäuden 0,3
- 6) Die Geschoßflächenzahl beträgt bei zweigeschossigen Gebäuden 0,6

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

- 1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2) Soweit nach dem Bebauungsplan (Straßen-, Baulinien- und Gestaltungsplan) 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 Grundstücksflächen

- 1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan (Straßen-, Baulinien- und Gestaltungsplan).
- 2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen 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 m betragen.
Der Abstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß von 8,0 m nicht unterschreiten.

IV. Baugestaltung

§ 9

Gestaltung der Bauten

- 1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei ein- u. zweigesch. Gebäuden in der Regel mindestens 10,00 m betragen.
- 2) Die Höhe der Gebäude darf bis zur Traufe betragen:
Bei eingeschossigen Gebäuden 3,50 m
Bei zweigeschossigen Gebäuden 4,00 m 2.
- 3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 1,00 m 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. Das Untergeschoß wird als Hauptgeschoß gerechnet, wenn die Höhe vom endgültigen (eingeebneten oder natürlichen) Gelände bis Oberkante Erdgeschoßfußboden mehr als 1,70 m beträgt. Hierbei sind ebenfalls die Eintragungen in den beigelegten Regelquerschnitten bindend.
- 5) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- 6) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- 7) 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.
- 8) Im Dachraum dürfen Wohnungen nur bei Hauptgebäuden mit Steildach eingebaut werden. Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschliesslich durch Giebel- fenster erhalten.
Die Belichtung und Belüftung des nichtausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.
- 9) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht gestattet.

Nebengebäude und Garagen

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

§ 11

Verputz und Anstrich der Gebäude

- 1) Die Aussenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend den Bedingungen und Auflagen der Baugenehmigung zu behandeln und in hellen Farben (Pastellfarben) zu halten. Auffallend wirkende Farben dürfen nicht verwendet werden.
- 2) Die Baupolizeibehörde kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen.
- 3) Bei Haupt- und Nebengebäude sowie bei Doppelhäusern eindPutzart und Farbton aufeinander abzustimmen.

§ 12

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 (Straßen-, Baulinien- und Gestaltungsplan) 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.

§ 13

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. Für die Böschungsneigungen sind die Eintragungen im Straßen- und Baulinienplan verbindlich.

- 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. Bäume und Sträucher dürfen an Straßeneinmündungen und Straßekreuzungen nicht sichtbehindernd wirken.
- 3) Vorplätze und Zufahrten zu den Stellplätzen müssen planiert und befestigt werden.

§ 14

Entwässerung

- 1) Häusliche Abwässer sind in Hauskläranlagen zu leiten und nach Klärung in das bestehende Ortskanalnetz abzuführen. Die Hauskläranlagen müssen der DIN 4261 entsprechen.
- 2) Die für die Hausentwässerungsanlagen gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

§ 15

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.

§ 16

Ausnahmen und Befreiungen

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

Mahlspüren i. T., den - 4. Mrz. 1969 1969



Bürgermeister

M. efer