

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für die Südost-Seite des Hägerweges in Stockach/Baden

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, 16 und 111, Abs. 1 der Landesbauordnung vom 6.4.64 (Ges.Bl. S. 151).

B. Festsetzungen:I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Kerngebiet gemäß § 7 der BauNVO.

§ 2

Ausnahmen

Absatz 3 soll Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

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 Gestaltungsplan.
- (2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- (3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser oder Reihenhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2, Satz 2 BauNVO. Reihenhäuser müssen gleichzeitig ausgeführt werden.
- (3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die Festsetzungen von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

§ 8

Grenz- und Gebäudeabstand

(1) Der Grenzabstand muß, rechtwinklig zur Wand gemessen, mindestens 3,00 m, bei Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen mindestens 1,50 m je Vollgeschoß an dieser Wand betragen.

(2) Der Fensterabstand muß, rechtwinklig zur Fensterwand gemessen, mindestens betragen:

- | | |
|--|--------|
| 1. bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß | 4,00 m |
| 2. bei Gebäuden mit zwei und mehr Vollgeschossen | |
| 3. je Vollgeschoß | 3,00 m |

IV. Baugestaltung

§ 9

Gestaltung der Bauten

(1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein laggestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 15 m betragen. Reihenhäuser müssen gleichzeitig ausgeführt werden und einheitlich gestaltet werden.

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

bei eingeschossigen Gebäuden ohne Kniestock 4,00 m

bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m

(3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 0,80 m betragen.

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

(5) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden bei zweigeschossiger Bauweise 25° - 28° betragen. Das gleiche gilt für die eingeschossigen Zwischengebäude. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Ziegel verwendet werden.

(6) Im Dachraum dürfen Wohnräume nur an den Giebelseiten eingebaut werden. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachraumes darf nur durch liegende Dachfenster erfolgen.

(7) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht gestattet.

§ 10

Nebengebäude und Garagen

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

(2) Die im rückwärtigen Grundstücksteil vorgesehenen Nebengebäude müssen von Hauptgebäude zu Hauptgebäude durchgehend in geschlossener Bauweise ausgeführt werden.

(3) Nebengebäude dürfen nur eingeschossig ausgeführt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 4,00 m betragen.

(4) Blech- und Asbestgaragen werden nicht zugelassen.

§ 11

Einfriedigungen

(1) Die Einfriedigungen 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 Heckenhinterpflanzung, quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung,

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,20 m nicht überschreiten. Für die Höhe der Einfriedigungen an den Straßenausmündungen und Kreuzungen gilt § 8 Abs. 2 der Kreisbauordnung.

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

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

§ 12

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

(1) Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zuberücksichtigen.

(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 müssen planiert und befestigt werden.

§ 13

Entwässerung

(1) Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten.

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

§ 14

Planvorlage

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

§ 15

Ausnahmen und Befreiungen

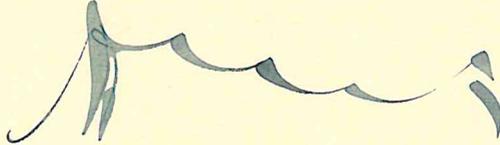
Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 BBauG.

S t o c k a c h , den

4. Nov. 1964

~~9. Dez. 1964~~

Bürgermeisteramt:



Stadtbauamt:

