

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für die Gewanne.....Ortsetter und Reberg.....
.....
.....
in.....Zizenhausen.....

A. Rechtsgrundlagen

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

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Gewerbegebiet gemäss § 8 der Baunutzungsverordnung.

§ 2

Ausnahmen

Soweit in § 8 Bau NVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteile des Bebauungsplanes.

§ 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 Grund-

flächenzahl 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 Gestaltungsplan.
- 2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

- 1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

- 1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- 2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO zulässig
- 3) Nicht zulässig sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO auf den Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und Bundesstraße.

§ 8

Grenz- und Gebäudeabstand

- 1) Die Summe der auf einem Grundstück einzuhaltenden seitlichen Grenzabstände muß mindestens 6 m betragen, wobei der geringste Abstand 3 m betragen muß.
- 2) Weitergehende Fenster und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

IV. Baugestaltung

§ 9

Gestaltung der Bauten

- 1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 10,00 m und bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen.
- 2) Die Höhe der Gebäude darf vom natürlichen Gelände, gemessen in Gebäudemitte bis zur höchsten Traufe betragen:
bei eingeschossigen Wohngebäuden 3,50 m
bei zweigeschossigen Wohngebäuden 6,50 m
bei Gewerbegebäuden 8,00 m
- 3) Die Sockelhöhe ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf nicht mehr als 0,60 m betragen.

- 4) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- 5) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- 6) Die Dachneigung darf bei Wohngebäuden höchstens 26° - 32° betragen. Bei Gewerbegebäuden ist ein Flach- oder flachgeneigtes Dach vorzusehen. Als Dachdeckung sollen in der Regel engoblierte Tonziegel oder rotbraun gefärbte Materialien verwendet werden. Die Kniestockhöhe darf höchstens 30 cm betragen.
- 7) Im Dachraum der Wohngebäude sind nur Einzelwohnräume an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschliesslich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.
- 8) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht gestattet.

§ 10

Nebengebäude und Garagen

- 1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen.
- 2) Nebengebäude sind eingeschossig zu erstellen. Die Traufhöhe darf höchstens 3,0 m betragen. Das Bedachungsmaterial soll dem des Hauptgebäudes entsprechen.
- 3) Soweit Garagen an der Grundstücksgrenze erstellt werden, sind sie mit einem Flachdach zu versehen und dürfen in der Einfahrt die Höhe von 2,50 m (Außenmaß) nicht überschreiten. Garagen mit größeren Abmessungen sind auf den als überbaubar ausgewiesenen Flächen zu erstellen.

§ 11

Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedigungen

- 1) Als Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind gestattet:
Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung.
Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkelleisen mit Heckenhinterpflanzung.
- 2) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,00 m nicht überschreiten. Im Bereich der Sichtdreiecke von Straßeneinmündungen darf die Höhe der Einfriedigungen max. 0,60 m betragen.
- 3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 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) Vorplätze und Straßeneinmündungen müssen planiert, befestigt und ordnungsgemäss entwässert werden.

§ 13

Entwässerung

- 1) Häusliche Abwässer sind in Hauskläranlagen zu leiten und nach Klärung in das neu zu bauende Ortskanalnetz abzuführen. Die Hauskläranlagen müssen der DIN 4261 entsprechen.
- 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

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

Zizzenhausen

- 6. Mai 1970

....., den.....



Der Bürgermeister

[Handwritten signature]