

Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan
"Hinter den Gärten"

Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 bis 2a, 8 bis 9a des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGB1. I S. 225f)
2. §§ 1 bis 23 der Benutzungsverordnung i.d.F. vom 20.9.1977 (BGB1. I S 1765)
3. §§ 1 bis 3 und Anlage der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGB1. I S.21)
4. §§ 3, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 21. Juni 1977 (GB1. S. 226)

In Ergänzung des Planinhalts wird folgendes festgesetzt:

§ 1

Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Plan.

§ 2

Ausnahmen

Soweit in § 4 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese nur in folgendem Umfange Bestandteil des Bebauungsplans.
§ 4 (3) Ziff. 1,2, 4, 6.

§ 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/Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Plan.
- (2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

III. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKE

§ 6

Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Plan maßgebend.

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Plan.

Schutzstreifen/Sichtflächen

- (1) Der im Plan festgesetzte Schutzstreifen von 20,00 m entlang der Kreisstraße 5322 ist von jeder Bebauung freizuhalten.
- (2) An der Einmündung in die Kreisstraße 5322 sind die Sichtflächen der Anfahrtsichtweite von 10/150 m von jeder Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung oder sonstiger Nutzung über 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- (3) Für die sonstigen Sichtflächen gilt die gleiche Festsetzung.

§ 9

Grenz- und Gebäudeabstand

- (1) Die Summe der auf einem Grundstück einzuhaltenen seitlichen Grenzabständen muß mindestens 6,00 m betragen, wobei der geringste Abstand 3,00 m betragen muß.
- (2) Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

IV. Baugestaltung

§ 10

Gestaltung der Bauten

- (1) Die Gebäudelängsseite soll in der Regel nicht weniger als 9,00 m betragen.
- (2) Die höchste Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden gemessen in Gebäudemitte über Straßenachse) darf nicht mehr als 0,80 m betragen.
- (3) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- (4) Folgende Dachformen sind bei Hauptgebäuden gestattet:
 - a) Satteldach von 22° bis 38° Neigung
 - b) Walmdach von 22° bis 38° Neigung
- (5) Für die Dachdeckung ist dunkles nichtglänzendes Material zu verwenden.
- (6) Nachstehende Kniestockhöhen sind gestattet:
 - 1) Bei Dachneigung von 22° bis 35° 0,30 m Kniestock
 - 2) Bei Dachneigung von 36° bis 38° 0,60 m Kniestock
- (7) Der Ausbau von Wohnungen im Dachgeschoß ist zulässig, soweit es sich mit den Bestimmungen der Landesbauordnung vereinbart.
- (8) Winkelbauten sind gestattet.

Nebengebäude und Garagen

- (1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis und guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen.
- (2) Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,50 m betragen.
- (3) X Für die Erstellung der Garagen gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung in der jeweiligen Fassung.

Einfriedigungen

(1) Die Abgrenzung der privaten Gartenflächen gegen die öffentlichen Verkehrsflächen ist vor der endgültigen Fertigstellung der Erschließungsanlagen durch den Eigentümer herzustellen.

Folgende Arten von Einfriedigungen sind gestattet:

- Rasenbordsteine -
- Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung -
- Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung -
- Schmiedeeiserne Gitter mit Heckenhinterpflanzung -

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

(3) Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf das Maß von 1.00 m nicht überschreiten.

(4) Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden an der Straßeneinführung zur Kreisstraße 5322 folgende Einschränkungen festgesetzt:

1. Zufahrten und Zugänge werden nicht gestattet.
2. Sämtliche Grundstücke entlang der überörtlichen Straße sind mit einem Zaun ohne Tür und Tor abzugrenzen.

Die Versorgung der Gebäude mit Strom wird durch das Überlandwerk Achern vorgenommen. Der niederspannungsseitige Hausanschluß erfolgt mittels Erdkabel.

X Änderung durch Satzungsbeschuß vom 13.5.1985