

**Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan**

**" Im Kleinen Thalacker "**

**Rechtsgrundlagen**

1. §§ 1 bis 2a, 8 bis 9a des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGB1. I S. 2256)
2. §§ 1 bis 23 der Benutzungsverordnung i.d.F. vom 20.9.1977 (DGB1. I S 1765)
3. §§ 1 bis 3 und Anlage der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (DGB1. 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)

Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 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

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

§ 3

Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 3 Abs. 4/ § 4 Abs. 4 BauVO (beschränkende Festsetzungen in Wohngebieten) und nach § 5 erfolgen durch Eintragung im Gestaltungsplan.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

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

## 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 Vollgeschosse ist zwingend bzw. Höchstgrenze.
3. Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO - nicht zugelassen werden.

## III. Bauweise und überbaubare Grundstücke

### § 7

#### Bauweise

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

### § 8

#### Überbaubare Grundstücksfläche

1. Die Festsetzung 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 zulässig.

§ 9

Grenz- und Gebäudeabstand

1. Die Summe der auf einem Grundstück einzuhaltenden 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.

§ 10

Gestaltung der Bauten

1. Die Gebäudelängsseite soll in der Regel mindestens betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden	9.00 m
bei zweigeschossigen Gebäuden	11.00 m
2. Die übrigen Gebäude siehe Gestaltungsplan.
3. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen einheitlich gestaltet werden.
4. Die Höhe der Gebäude darf von der festgelegten, im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zur höchsten Traufe betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden	3,80 m
bei zweigeschossigen Gebäuden	6,60 m
bei eingeschossigen Gebäuden entlang der Straße A - D - G	4,50 m
5. Die höchste Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden) darf nicht mehr als 0,80 m betragen, bergwärts über Gelände gemessen.  
Bei den eingeschossigen Wohngebäuden an der Straße A - D - G muß die Sockelhöhe mindestens 0,80 m betragen. Eine Höhe von 1,20 m ist zulässig.  
Das Bürgermeisteramt legt den Bezugspunkt nach der durchschnittlichen Geländehöhe fest. Dem Bauantrag sind Geländeschnitte beizufügen.
6. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
7. Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden soweit im Gestaltungsplan keine weitergehenden Beschränkungen festgesetzt sind:  
beim flachgeneigten Dach: 22° bis 30° betragen.  
Bei den eingeschossigen Gebäuden entlang der Straße A - D - G muß die Dachneigung zwischen 36° und 40° betragen.
8. Ein Kniestock ist nur zulässig:

beim zweigeschossigen Gebäude mit Satteldach	bis höchstens 0,30 m
beim eingeschossigen	" " " " " 0,60 m .

9. Der Ausbau von Wohnungen im Dachgeschoß ist zulässig.

§ 11

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. Soweit Garagen an der Grundstücksgrenze zugelassen werden, sind sie mit einem Flachdach zu versehen und dürfen in der Einfahrt die Höhe von 2,50 m (Außenmaß) nicht überschreiten.

§ 12

Einfriedigungen

1. Als Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind gestattet.
  - 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 können an Straßeneinmündungen weitergehende als in Abs. 1 - 3 vorgeschriebene Einschränkungen verlangt werden.

§ 13

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

§ 14

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

Die im Gestaltungsplan mit "grün" eingetragenen Bäume sollen erhalten bleiben, die mit "rot" eingetragenen Bäume sind neu zu pflanzen. Es sind einheimische, bodenständige Gehölze zu verwenden.

Auf jedem Grundstück der beiden obersten (nördlichsten) Baugrundstücksreihen sind mindestens 3 hochwachsende, großkronige Bäume zu

pflanzen oder - wo sie bereits vorhanden sind- zu erhalten.

Es sind einheimische Gehölze (wie Ahorn, Eberesche, Nußbaum, hochstämmige Obstbäume und ähnliches) zu verwenden.

Mindestens einer, höchstens 2 der zu erhaltenden oder zu pflanzenden Bäume muß im Vorgarten stehen bzw. zu stehen kommen.

Abgehende Bäume sind zu ersetzen.