

Bebauungsvorschriften

für das "Villengebiet II" in Blumberg Landkreis Donaueschingen

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 (Benutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl.S. 429)(BauNVO).
3. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BllanG. vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl.S.208).
4. §§ 1 -3 der Verordnung über Baugestaltung vom 10. November 1936 (RGBl. I S. 938)
5. §§ 2 Abs. 4, 32, 33, Abs. 4, 109, 123 Abs. 4 und 126 Abs. 15 der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.Juli 1935 (GVBl.S.187).

B. Festsetzungen

I. Art der Baulichen Nutzungen

§ 1

Baugebiet

- 1) Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO.
- 2) Zulässige sind:
Wohngebäude mit maximal zwei Wohnungen.

§ 2

Ausnahmen

Ausnahmsweise werden zugelassen:

Kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes

§ 3

Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 3 Abs. 4 BauNVO (beschränkende Festsetzungen in Wohngebieten) sind in § 1 Abs. 2 der Bebauungsvorschriften enthalten. Ihre Eintragung in den Gestaltungsplan ist daher nicht erforderlich.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

- 1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
- 2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird in diesem Plan bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse (Z).

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1) Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:
 - a) Zahl der Vollgeschosse (Z) 1
 - b) Grundflächenzahl (GRZ) 0,1
- 2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- 3) Ausnahmen gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO können nicht zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 7

Bauweise

- 1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2) Die im Gestaltungsplan eingetragenen Hauptgebäude gelten als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.
- 3) Für die Stellung (und die Firstrichtung) der Gebäude sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 8

Überbaubare Grundstücksfläche

- 1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, 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) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 4,00 m betragen.
- 2) Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß von 8,00 m nicht unterschreiten.
- 3) Ein Mindestgrenzabstand von 3,00 kann in Ausnahmefällen gestattet werden, wenn der Mindestabstand der Hauptgebäude gesichert ist.

IV. Baugestaltung

§ 10

Gestaltung der Bauten

- 1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite mindestens 11,00 m betragen.
- 2) Die Höhe der Gebäude darf bergseitig vom natürlichen Gelände bis zur Traufe maximal 3,50 m betragen.
- 3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf bergseitig nicht mehr als 0,50 m betragen.
- 4) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem Hauptgeschos mehr als im Gestaltungsplan vorgesehen in Erscheinung treten, wenn die Höhe vom endgültigen (eingeebneten oder natürlichen) Gelände bis Oberkante Erdgeschoßfußboden mehr als 1,70 m beträgt.
- 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) Die Dachneigung darf bei Haupt- und Nebengebäuden 30° nicht überschreiten. Innerhalb der Hausgruppen soll die Dachneigung einheitlich sein.
- 8) Die Ausführung eines Kniestockes ist untersagt.
- 9) Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwahräume an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nichtausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.
- 10) Dachgauben und Dachaufbauten sind nicht gestattet.

- 11) Schornsteine sollen in der Regel in der Firstlinie oder in deren Nähe aus dem Dach geführt werden und sind mit Funkenfängern zu versehen.

§ 11

Garagen

- 1) Die Garagen sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
- 2) Nach Möglichkeit sind die Garagen benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.
- 3) Mehrere Einzelgaragen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelbaukörper errichtet werden, sondern sind zu einer Garagengruppe zusammenzufassen. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Verordnung über Garagen und Einstellplätze (Rwischgaragenordnung -RGaO-) vom 17. Februar 1939 (RGBl. I S. 219) i.V. mit dem Erlaß des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 14. Februar 1962 Nr. V 4500/95 (GABl. S. 77).
- 4) Vor jeder Einzelgarage ist ein Abstellplatz ausreichender Tiefe (mindestens 5 m auf privatem Gelände anzulegen.
- 5) Sofern Kraftfahrzeuge regelmäßig auf den Grundstücken gewaschen werden, sind hierfür befestigte Flächen anzulegen, die durch entsprechende Neigung über einen Benzinabscheider mit vorgeschaltetem Schlamfang entwässert werden.

§ 12

Verputz und Anstrich der Gebäude

- 1) Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens 1 Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend den Baubescheidsbedingungen zu behandeln (verputzen, abschlämmen, verschindeln und dergl.) 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 Nebengebäuden sowie bei Gebäudegruppen sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.

§ 13

Einfriedigungen

- 1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten.
Gestattet sind:
Sockel bis zu 0,30 Meter Höhe aus Natursteinen oder Beton mit Heckenbepflanzung aus bodenbeständigen Sträuchern.
- 2) Die Gesamthöhe der Einfriedigung soll das Maß von 1,20 Meter nicht überschreiten.
- 3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 14

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 1) Anfüllung 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) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude - nach Möglichkeit - als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind bodenständige Gehölze zu verwenden.
- 3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 15

Entwässerung

- 1) Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten.
- 2) Die für Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserpolizeiliche Genehmigung bleibt unberührt.

§ 16

Planvorlage

- 1) Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baupolizeibehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.
- 2) Die Baupolizeibehörde kann ferner verlangen, daß die Umrisslinien der Bauten in der Natur durch Stangen, Latten usw. so dargestellt werden, daß die Beurteilung der Wirkung der zu erstellenden Gebäude im Gelände möglich ist.

§ 17

Zusätzliche Genehmigungspflicht

Die in § 123 Abs. 2 Buchstabe g und k LBO genannten Bauarbeiten bedürfen der Genehmigung der Baupolizeibehörde.

§ 18

Ausnahmen und Befreiungen

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

§ 19

Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Die Festsetzungen der Polizeiverordnung über Bauvorschriften vom sind gemäß § 9 Abs. 2 und 4 BBauG. und § 1 der 2. DVO der Landesregierung zum Bundesbaugesetz vom 27.6.61 nachrichtlich in diese Bau-