

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

zum Bebauungsplan Erweiterung "Gansäcker" im Stadtteil Kommingen

1. Rechtsgrundlagen

§§ 1 - 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S 2253).

§§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstück (Baunutzungsverordnung-BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (Bundesgesetzblatt, Teil I. S. 233 ff.)

§§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 81) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I, S 833).

§§ 3, 13, 73, und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770, ber. GBl. 1984, S. 519), geändert durch Gesetz vom Februar 1988 (GBl. S. 54)

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 **Art der baulichen Nutzung**

Das Planungsgebiet ist festgesetzt als:

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

§ 2 **Ausnahmen**

- (1) Von den in § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind die Nutzungen nach den Ziffern 2, 3, 4 und 5 sowie nach § 1 (6) BauNVO nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

§ 3 **Nebenanlagen**

- (1) Anlagen der Außenwerbung und Schaukästen sind ausnahmsweise nur am Ort ihrer Leistung zulässig.
- (2) Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.

§ 4 **Zulässiges Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Die Höchstwerte der Grundflächenzahlen ist durch Eintragung im zeichn. Teil Plan 1.1 festgesetzt.
- (2) Die max. Gebäudehöhe ist die Höhe von Oberkante Erdgeschoß-Rohboden bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Dachhaut. Darstellung im zeichn. Teil, Plan 1.3 und Regelschnitte.

§ 5 **Höhenlage der Gebäude**

Die Höhenlage der Gebäude ist durch Eintragung der Sockelhöhe (SH) im zeichn. Teil, sowie in den Regelschnitten des Bebauungsplanes festgesetzt.

Sockelhöhe (SH) = OK Erdgeschoßrohboden
in Meter über NN
Zulässige Toleranz $\pm 0,25$ m.

§ 6 **Garagen**

- (1) Die mit Ga bezeichneten Standorte sind als Empfehlung zu betrachten.
- (2) Weitere Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig gem. § 23 (5) BauNVO.

§ 7 **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichn. Teil, Plan 1.1, durch Baugrenzen festgesetzt.

§ 8 **Bauweise**

- (1) Im zeichn. Teil ist die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Dabei sind nur Einzelhäuser zulässig.

§ 9 **Anpflanzen von Bäumen**

- (1) Für die öffentlichen und die privaten Grundstücksflächen sind Pflanzgebote für hochstämmige standortgerechte Bäume festgesetzt. Eingetragene Baumstandorte sind nicht verbindlich.
- (2) Auf den privaten Grundstücksflächen ist neben Sträuchern und Gehölzen mindestens ein hochstämmiger standortgerechter Baum zu pflanzen.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

§ 10 Dächer

- (1) Alle Gebäude sind mit einem Satteldach einzudecken. Die Firstrichtung entspricht der des Doppelpfeiles. Nebenfirste sind zulässig.
- (2) Die Dachneigungen betragen 35 - 45 °.
- (3) Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bei Dächern mit einer Dachneigung ab 25 ° wie folgt zulässig:

Stehende Dachgauben, Spitzgauben, Schleppgauben sowie Dachfirst übergreifende Dachflächen in einer Länge bis zu 50 % der Gebäudelänge und einem stehenden Dachfenster mit folgender max. Höhe:

bei Dachneigung 35 - 40 ° H (max.) = 1,00 m
bei Dachneigung über 40 ° H (max.) = 1,25 m

Dacheinschnitte (Negativgauben) sind zulässig, soweit sie sich nicht mehr als über 4/10tel der Gebäudelänge erstrecken, von der freistehenden Giebelwand ein Mindestabstand von 3,00 m eingehalten wird und an der Traufe das Maß von mind. 3 Ziegelreihen (Dachpfannen) durchgehend vorhanden sind.

- (4) Alle geneigten Dächer sind mit rotbraunem bis braunem Ziegelmaterial einzudecken.

§ 11 Garagen und Stellplätze

Freistehende Garagen und angebaute Garagen sind mit einem Satteldach einzudecken. Das Dacheindeckungsmaterial muß mit dem des Hauptgebäudes, die Dachneigung soll übereinstimmen.

§ 12 Grundstücksgestaltung

Aufschüttungen und Abgrabungen zwischen zwei Wohngebäuden sind höhenmäßig aufeinander abzustimmen, so daß keine tiefen Einschnitte von nur 3 m Breite im Grenzabstand entstehen.

§ 13 Baugestaltung

- (1) Fassaden sind in Putz oder Holz auszuführen. Sichtbare Beton- teile sind nur insoweit zulässig, als sie für tragende Bauglieder statisch benötigt werden. Dächer sind mit Dachüberständen von mind. 0,60 m auszuführen.
- (2) Für die Oberflächenbehandlung der Fassaden sind reinweiße Farben nicht zulässig.

§ 14 Einfriedungen

- (1) Die Begrenzung der privaten Grundstücksfläche zur öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt im Zuge der Erschließungsmaßnahmen mit Rasenkantsteinen.
- (2) Anstelle von Böschungen können Stützmauern in Sichtbeton oder Naturstein ausgeführt werden. Die Höhe bestimmt das Stadtbauamt.

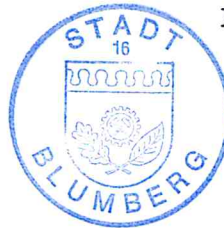
§ 15 Antennenanlagen

- (1) Es ist nur eine Außenantenne je Gebäude zulässig
- (2) Der Anschluß an die Gemeinschaftsantennenanlage ist möglich.

§ 16 Elektrische Anlagen

Die Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeleitungen sind in Erdkabeln zu verlegen. Freileitungen sind nicht zulässig.

Blumberg, den 02. 02. 93



Für den Gemeinderat:

Stahl

(Stahl, Bürgermeister)