

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

zum Bebauungsplan für das Gewann Herrenwies in Riedböhringen

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 (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. S. 129) (BauNVO).
3. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. B. 1. S. 208).
4. §§ 1 - 3 der Verordnung über Baugestaltung vom 10. November 1936 (RGrBl. 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 Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

§ 2

Ausnahmen

(bei einheitlichem Baugebiet):

Soweit in § 4 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteil des Bebauungsplanes; ausgenommen ist Abs. 3.5. (Tankstellen) solche sind nicht zugelassen.

§ 3

Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 4 Abs. 4 BauNVO (beschränkende Festsetzungen in Wohngebieten) erfolgen durch Eintragung im Gestaltungsplan.

§ 4

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 bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan. Für die Grundflächenzahl im Gestaltungsplan gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt. Also: Bei 1-gesch. Bauweise $GRZ = 0,4$ u. $GFZ = 0,4$
2. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
3. Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme, gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 7

Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

§ 7

2. 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 nicht 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.

IV. Baugestaltung

§ 10

Gestaltung der Bauten

1. Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m betragen.
2. Die Höhe der Gebäude darf von Straßenoberkante bei den eingeschossigen Gebäuden bis zur Traufe betragen: 4,00 m
Vom eingeebneten Gelände bei den zweigeschossigen Gebäuden:
6,50 m
3. Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten, sie darf nicht mehr als 0,45 m betragen.

4. Bei stark geneigtem Gelände Straßenzug B-D-Nordseite dürfen die Gebäude talseitig mit einem Hauptgeschoß mehr als im Gestaltungsplan vorgesehen in Erscheinung treten. Das Untergeschoß wird als Hauptgeschoß gerechnet, 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 muß bei den Hauptgebäuden bei eingeschossiger Bauweise (mit Kniestock max. 30 cm) mindestens 30° (flachgeneigtes Dach), höchstens 32° (flachgeneigtes Dach) betragen. Bei zwei-geschossigen Gebäuden darf die Dachneigung ~~höchstens~~ ³⁰⁻³² betragen. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.
8. Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen 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.
9. Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht gestattet.

§§ 11

Nebengebäude und Garagen

1. Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen gut baulichen Zusammenhang zu bringen. Garagen müssen vor der Einfahrt bis zur Grundstücksgrenze einen Mindestabstand von 5,00 m einhalten.
2. Um größere Baukörper zu erhalten, sind gegebenenfalls im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehene Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammen^{zu} fassen.
3. Nebengebäude müssen, eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

Einfriedigungen

1. Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:
Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern. Einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung.
Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 0,80 m nicht überschreiten. Für die Höhe der Einfriedigungen an Straßeneinmündung und Kreuzungen gilt § 8 Abs. 2 der Kreisbauordnung.
2. In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
3. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

4. **Die Baugrundstücke sind gegen die Bundesstraße Nr. 27 mit einem lückenlosen, schlupfsicheren Zaun ohne Tür oder Tor einzufriedigen.**

§ 13

Grundstücksgestaltung u. Vorgärten

1. Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
2. Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
3. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

4. **Direkte Zufahrten und Zugänge -auch während der Bauzeit- von den einzelnen Baugrundstücken zur Bundesstraße Nr. 27 dürfen nicht geschaffen werden.**

Entwässerung

1. Häusliche Abwässer sind in Hauskläranlagen zu leiten und nach Klärung in das Ortskanalnetz abzuführen. Die Hauskläranlagen müssen der DIN 4261 entsprechen (bei Ortskanalnetz ohne zentrale Kläranlagen).
2. Die für die Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

§ 15

Planvorlage

Neben den üblichen Unterlagen für Baucingaben kann die Baupolizeibehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.

§ 16

Zusätzliche Genehmigungspflicht

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

§ 17

Ausnahmen und Befreiungen

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

§ 18

Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Die Festsetzungen der Polizeiverordnung des Landratsamtes Donau-
eschingen über Bebauungsvorschriften vom **22. JUNI 1964** sind ge-
mäß § 9 Abs. 2 und 4 BBauG und § 1 der 2. DVO der Landesregierung
zum Bundesbaugesetz vom 27. 6. 1961 nachrichtlich in diese Bebau-
ungsvorschriften übernommen. Es handelt sich hierbei insbesondere
um § 7 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 sowie die §§ 9-16 dieser Bebau-
ungsvorschriften.

Riedböhringen, den 22. Juni 1964



Buri
(Buri), Bürgermeister