

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gewann G r u n d
der Gemeinde Riedöschingen.

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. 429) (BauNVO).
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 208).
- 4) §§ 3, 16, 111, 112, der LBO vom 6.4.1964 (Ges.Bl.S. 151).

B. Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist "Mischgebiet" gemäß § 6 BauNVO.

§ 2

Ausnahmen

soweit in § 6 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3

Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 3 Abs. 4 / § 4 Abs. 4 BauNVO und nach § 10 BauNVO erfolgen durch Eintragungen im Gestaltungsplan.

§ 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 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.
- (2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- (3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden. Bei eingeschossigen Wohngebäuden mit Steildach ist der Ausbau des Dachgeschosses zugelassen.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 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 müssen 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, Fensterabstand

(1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 3,00 m (1-2 geschossige Gebäude) betragen.

(2) Für die Fensterabstände gilt § 8 der Landesbauordnung.

(3) Für die Gebäudeabstände gilt § 9 LBO, sofern im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nichts anderes vorgesehen ist.

IV. Baugestaltung

§ 10

Gestaltung der Bauten

(1) Der Baukörper soll eine schlichte, klar erkennbare Form erhalten.

(2) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein gestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m und bei zweigeschossigen und dreigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen. Hausgruppen dürfen nicht länger als 30,00 m sein. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.

(3) Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden	4,50 m
bei zweigeschossigen Gebäuden	7,00 m

(4) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante, Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten, sie darf nicht mehr als 0,80 m betragen.

(5) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem Vollgeschoß mehr als im Gestaltungsplan vorgesehen in Erscheinung treten, sofern dies im Gestaltungsplan nicht bereits berücksichtigt ist. Das Untergeschoß wird als Vollgeschoß gerechnet, wenn es im Mittel mehr als 1,20 m über die festgelegte Geländeoberfläche herausragt.

(6) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich diesen architektonisch unterordnen.

(7) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.

(8) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden bei eingeschossiger Bauweise mit oder ohne Kniestock mindestens 48° (Steildach) betragen.

Bei zweigeschossigen Gebäuden darf die Dachneigung höchstens 30° betragen.

Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.

(9) Bei Gebäuden mit Steildach ab 48° Neigung ist ein Kniestock zulässig. Er darf höchstens 60 cm betragen.

(10) Im Dachraum dürfen Wohnungen und Wohnräume nur bei Hauptgebäuden mit Steildach eingebaut werden. 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 nicht ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.

(11) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird. In keinem Falle darf die Gesamtlänge der Dachgaupen bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als ein Drittel, bei Walmdächern an der Längsseite mehr als ein Viertel und an der abgewalnten Seite mehr als ein Sechstel der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll, im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0,90 m betragen. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens zwei Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepaßt werden.

§ 11

Nebengebäude und Garagen

(1) Die Nebengebäude haben sich dem Hauptgebäude nach Umfang und Höhe unterzuordnen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.

(2) Um größere Baukörper zu erhalten, sind die im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.

(3) Nebengebäude müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt, eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

(4) Nebengebäude dürfen nicht vor den Hauptgebäuden errichtet werden.

§ 12

Einfriedungen

(1) Die Einfriedungen 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 Holz- (Latten-) mit Heckenhinterpflanzung.~~

Die Gesamthöhe der Einfriedungen soll das Maß von 1,20 m nicht überschreiten.

(2) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.

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

§ 13

Grundstücksgestaltung und 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 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.

(3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 14

Entwässerung

(1) Häusliche Abwässer sind in Hauskläranlagen zu leiten und nach Klärung in das Ortskanalnetz abzuführen, solange noch keine zentrale Kläranlage vorhanden ist. Die Hauskläranlagen

müssen der DIN 4261 entsprechen.

(2) Die für Abwasseranlagen gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Genehmigung bleibt unberührt.

§ 15

Planvorlage

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

§ 16

Zusätzliche Genehmigungspflicht

Die in § 88 Ziff. 5 und 6, § 89 Abs. 1 Ziff. 1, 2, 3, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 23, 26, 29 LBO genannten Bauarbeiten bedürfen der Genehmigung der Baurechtsbehörde.

§ 17

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten die §§ 31 Bundesbaugesetz und 94 Landesbauordnung.

§ 18

Ordnungswidrigkeiten

(1) Vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlungen gegen die §§ 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16 dieser Bebauungsvorschriften oder gegen eine aufgrund dieser Vorschriften ergangene vollziehbare Anordnung der Baurechtsbehörde werden gemäß § 112 LBO als Ordnungswidrigkeit bestraft.

(2) Die Ordnungswidrigkeiten können, wenn sie vorsätzlich begangen sind, mit einer Geldbuße bis zu DM 10.000,-- , wenn sie fahrlässig begangen sind, mit einer Geldbuße bis zu DM 5.000,-- geahndet werden.

§ 19

Schlußbemerkung

Die besonderen Bauvorschriften vom 21. Mai 1953 sind nach dem Inkrafttreten der vorstehenden Bebauungsvorschriften ungültig.

Niedöschingen, den 25. Januar 1966

Der Bürgermeister:

Keller

Der Planfertiger:

Rapp
WILHELM RAPP
Architekt - Bauingenieur
DONAUESCHINGEN