

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für die Gewanne Kennwiese, Schoppenacker,
Gartenreben, Brunnenwiesle und Guggenberg in Staufenberg

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 Grund-
stücke (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 und 111 der LBO v. 6.4.1964 (Ges.Bl. S. 151)

B. Festsetzungen:

I. Art der Baulichen-Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist
- reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO.

~~Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Bau-
gebiet gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der
einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan.~~

§ 2

Ausnahmen

(Bei einheitlichem Baugebiet) :

Soweit in § 3 / ~~§ 4~~ / der BauNVO keine Ausnahmen vorgesehen sind.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

(1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind
- unter der dort genannten Voraussetzung zulässig

(2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können
als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 5

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 § 1/Abs. 1. BauNVO als festgesetzt.

(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. Bei eingeschossigen Wohngebäuden mit Steildach kann der Ausbau des Dachgeschosses ausnahmsweise zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

(1) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude, sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 7

Überbaubare Grundstücksflächen

(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.

§ 8

Grenz- und Gebäudeabstand

(1) der seittl. Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens - 3,00 m betragen.

- (2) - Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß von - 6,00 m nicht unterschreiten.
- Die Summe der seittl. Grenzabstände muß mindestens
 - 6,00 m betragen, wobei der geringste Abstand
 - 3,00 m betragen muß.

IV. Baugestaltung

§ 9

Gestaltung der Bauten

- (1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschößigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m und bei zweigeschößigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen.
- (2) Die Höhe der Gebäude darf
 - vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe betragen:
 - bei eingeschößigen Gebäuden - 4,50 m
 - bei zweigeschößigen Gebäuden - 7,00 m
- (3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als - 1,00 m betragen.
- (4) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem Hauptgeschoß mehr als im Gestaltungsplan vorgesehen in Erscheinung treten, sofern dies im Gestaltungsplan nicht bereits berücksichtigt ist. 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 Verbauten 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 eingeschößiger Bauweise (mit oder ohne Kniestock)
 - darf höchstens 30° (flachgeneigtes Dach) betragen.Bei zwei-stückigen Gebäuden darf die Dachneigung
 - höchstens 30° betragen.

- (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 Giebel Fenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.

§ 10

Nebengebäude und Garagen

- (1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesen in einem guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
- (2) Nebengebäude müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt, eingeschößig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

§ 11.

Einfriedigungen

(1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestatt sind:

- Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern.
- einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzungen-
- quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkel-eisen mit Heckenhinterpflanzung.-

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,00 m nicht überschreiten. Für die Höhe der Einfriedigungen an Straßeneinmündungen und Kreuzungen gilt ~~§ 8 Abs. 4~~ die Kreisbauordnung.

(2) in bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.

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

§ 12

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

(1) Anfüllungen 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.

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.

§ 13

Entwässerung

(1) Häusliche Abwässer sind

- unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten (bei zentralen Kläranlagen)
- in Hauskläranlagen zu leiten und nach Klärung in das Ortskanalnetz abzuführen. Die Hauskläranlagen müssen der DIN 4261 entsprechen (bei Ortskanalnetz ohne zentrale Kläranlagen) -
- bei Anlage von Trockenklosetts sind wasserdichte Gruben ohne Überlauf herzustellen. Die Gruben sind ordnungsgemäß zu entleeren. Die Brauchabwässer sind in besondere Klärgruben (Dreikammersystem) abzuführen und können nach Klärung in Sickergruben, Gräben oder sonst in geeigneter Weise abzuführen, und können nach Klärung der Sickergruben, Gräben oder sonst in geeigneter Weise abgeleitet werden.-

(2) Die für die Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

§ 14

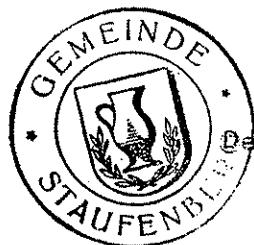
Planvorlage

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

§ 15

Ausnahmen und Befreiungen

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



Der Antragsteller: