

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

zum Bebauungsplan "Mariabrunn-Ost"

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.1 Seite 2253)
2. §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.Januar 1990 (BGBl.1 Seite 132) -BauNVO-
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes -PlanZV- vom 18.12.1990 (BGBl. S.833)
4. §§ 3, 6, 7, 13, 73 der Landesbauordnung für *Bayern* Baden-Württemberg -LBO- in der Fassung vom 28.11.1983 (Ges.Bl. S. 770)
5. Wohnbaurleichterungsgesetz vom 17.05.1990 (WoBauErlG)

Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)
  - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Reines Wohngebiet (WR) (gemäß § 3 BauNVO)  
In Teilflächen gemäß Lageplan ist die Zahl der Wohnungen je Wohneinheit auf max. 2 beschränkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
  - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

§§ 16 - 20 Baunutzungsverordnung, entsprechend den Einschrieben im Plan.  
Festgelegt durch Geschosshöhe, Wand- und Firsthöhe.
  - 1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

§§ 22 und 23 Baunutzungsverordnung entsprechend den Einschrieben im Plan.  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO.
  - 1.4 Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

1.5 Baugrenzen

Die Überschreitung der Baugrenzen kann bis zu 5 % des Flächengehaltes des Baufensters zugelassen werden.

1.6 Garagen (§ 9 Abs. 22 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und auf den hierfür vorgeschlagenen Flächen zulässig.

1.7 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan.

1.8 Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die ausgewiesenen Sichtfelder sind ständig von allen Sichtbehinderungen über 0,70 m Höhe über der Fahrbahn freizuhalten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen  
( § 9 Abs. 4 BauGB, § 73 Abs. 1 LBO)

2.1 Gebäudehöhe, Gebäudeform und Dachgestaltung,  
Höhenlage der Gebäude und Garagen und Gestaltung  
der Stellplätze.

- 2.1.1 Die Wandhöhe wird bei eingeschossigen Gebäuden auf max. 3,50 m über EFH, bei 2-geschossigen Gebäuden auf max. 6,20 m festgelegt. Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der maximal zulässigen Wandhöhe ist die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe, oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.  
Dies gilt nicht für Gebäuderücksprünge.  
In den Fällen zusammengebauter Garagen muß die Wandhöhe der der Nachbargarage entsprechen.  
Die Satteldächer zusammengebauter Gebäude oder Garagen müssen gleiche Dachneigung haben.  
Doppelhäuser müssen dieselben Wandhöhen haben.  
Dachaufbauten sind nur als Schleppgaupen oder Giebelgaupen zulässig.  
Der obere Bezugspunkt für die Festlegung des Anschnittes der Dachaufbauten mit der Hauptdachfläche ist auf 3,50 m über O.K. Rohfußbodenhöhe der nach dem Bebauungsplan festgesetzten oberen Vollgeschoßdecke festgelegt. Dachaufbauten sind allgemein als Einzelgaupen mit nicht mehr als 3,00 m Breite auszuführen. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten auf einer Dachseite darf 1/3 der dazugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.  
Es ist ein Mindestabstand von 1,50 m bis zum Ortsgang einzuhalten.  
Dacheinschnitte sind unzulässig.

Die Dächer sind mit roten bis braunen Dachziegeln einheitlich einzudecken.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Material und Farbe einheitlich einzudecken.

Der Dachüberstand der Traufe muß mindestens 0,30 m und darf nicht mehr als 0,80 m betragen.

Sonnenkollektoren zur Energiegewinnung sind nur auf der Dachfläche zulässig. Ihr Umfang darf höchstens 1/3 der Dachfläche betragen.

Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich nach der Erdgeschoßrohfußbodenhöhe, gemessen über NN.

Die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe wird von der Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde im Baugenehmigungsverfahren für jedes Gebäude festgesetzt.

Für Grenzgaragen ist eine abweichende Bauweise zugelassen. Die Firsthöhe darf 6,00 m nicht überschreiten. (§ 73 Abs.1 Nr. 5 LBO)

Stellplätze sind in Verbindung mit Garageneinfahrten und Hauszugängen so zu gestalten, daß eine Gliederung der befestigten Flächen sichtbar wird.

(z.B. Asphaltflächen oder Plattenbeläge mit Pflastersteinen eingefabt und unterteilt.)

Hierbei muß der Pflasteranteil mindestens 10 % der befestigten Fläche betragen.

Hinweis: Offene wassergebundene Stellplatzflächen sind ausdrücklich erwünscht.

## 2.2 Abgrabungen, Leitungen

Abgrabungen zur Belichtung von Untergeschossen können als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie die natürliche Eigenart des umgebenden Geländes nicht störend beeinträchtigen. Die notwendigen Leitungen und Masten für die Ortsbeleuchtung sind auch auf privaten Grundstücken zu dulden.

## 2.3 Versorgungsanlagen

Eigene Dachantennen und Parabolspiegel sind nicht zulässig. Die TV-Versorgung wird durch Telekom sichergestellt.

## 2.4 Äußere Gestaltung

Als Leitfaden ist die Gestaltungsfibel des Landkreises Bodenseekreis für das Bauen auf dem Lande von 1986 zu beachten. Die Fassaden der Gebäude müssen Holz, Putz, geschlämmtes Mauerwerk oder Kombinationen dieser Materialien zeigen. Die Putzflächen sind in hellen Farbtönen auszuführen. Ein greller Farbanstrich ist nicht zulässig. Asbestzementverkleidungen, blankes Aluminium oder Blech sind als Außenwandverkleidung nicht zulässig. Die äußere Gestaltung der Doppelhäuser und Hausgruppen hat einheitlich bzw. aufeinander abgestimmt zu erfolgen. Dies betrifft insbesondere die Dachgestaltung, Trauf- und Firsthöhen, Gestaltung der Wandöffnungen und Putzstruktur.

Sichtschutzvorkehrungen im Bereich der Hausgruppen und Doppelhäuser sind in der Mindesthöhe, die den Sichtschutz gewährleistet (max. 1,80 m) nur zugelassen, wenn sie direkt mit dem Hauptbaukörper verbunden (türartige Durchgänge von max. 1,30 m Breite sind möglich) und aus denselben Materialien sind und somit als gestalterische Einheit wirken. Sie dürfen maximal 4,00 m lang sein.

Sonstige Sichtschutzmaßnahmen sind nur in Form von Bepflanzungen und Holzlattenzäunen zulässig.

## 2.5 Einfriedungen

In Einschränkung des § 52 Nr. 28 LBO sind zulässig: Holzstaketenzäune, hinterpflanzte Maschendrahtzäune, bis 0,90 m Höhe. An gemeinsamen nachbarlichen Grundstücksgrenzen auch geputzte Mauern bis zu einer Höhe von 1,30 m. Stützmauern und Thujahecken sind nicht zulässig.

Genehmigt  
nach § 11 BBauG

Friedrichshafen, den

31.3.1993



Landratsamt  
Bodenseekreis

*Krause*

GEMEINDE ERISKIRCH, den 24. Juni 1992  
Bürgermeisteramt



*i.v. Baum*

VERFAHRENSVERMERKE