

Bebauungsvorschriften

Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 bis 2 a, 8 bis 9 a des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2256) – BBauG –
2. §§ 1 – 23 der Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 26. 11. 1968 (BGBl. I S. 1237) – BauNVO –
3. §§ 1 – 3 und Anlage der Planzeichenverordnung vom 19. 1. 1965 (BGBl. I S. 21)
4. §§ 3, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20. 6. 1972 (Ges.Bl. S. 352) – LBO –

In Ergänzung des Planinhalts wird folgendes festgesetzt:

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 – 3 BBauG)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 – Reines Wohngebiet (WR)

– Allgemeines Wohngebiet (WA)

1.2 – Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

– Zahl der Vollgeschosse III (als Höchstwert)

1.3 GRZ: = 0,4/0,3

1.4 GFZ: = 0,9/0,8

1.5 Bauweise:

– offen gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

– geschlossen gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO

1.6 Ausnahmen:

Anlagen nach

– § 3 Abs. 3 BauNVO – (WR)

– § 4 Abs. 3 Ziff. BauNVO – (WA)

sind

– gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO

– in vollem Umfang

– in folgendem Umfang -----

.....
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

– gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

– in vollem Umfang

– in folgendem Umfang -----

generell zulässig

2. Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

– nicht zulässig.

– in folgendem Umfang zulässig:

3. Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig, soweit sie im Planinhalt nicht festgesetzt sind.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen

- Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist im Planinhalt festgesetzt.
- Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf max. 1,00 m über der Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße liegen.

5. Schutzflächen

- 5.1 Die im Planinhalt festgesetzten Schutzflächen sind von jeder Bebauung oder Bepflanzung freizuhalten. ist das
- 5.2 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen sind im Planinhalt gekennzeichnet. Hiervon betroffen sind die
Grundstücke Flst. Nr. 1298/5 Gebäude 71

6. Weitere Festsetzungen im Rahmen des § 9 Abs. 1 bis 3 BBauG: _____

B Bauordnungsrechtliche gestalterische Festsetzungen (§ 111 LBO)

1. Wohngebäude + Geschäftsgebäude

- 1.1 – Satteldach von 25° bis 32° Neigung
- ~~Wahldach~~
 - Flachdach bis 5° Neigung
- 1.2 Dachaufbauten sind unzulässig.
- 1.3 Die Dachneigung – Dachgesimsausbildung bei Hausgruppen muß gleich sein.
- ~~1.4 Die Kniestockhöhe darf max. 0,30/0,80 m betragen.~~
- 1.5 Zur Dachdeckung ist dunkles Material zu verwenden.
- 1.6 Doppelhäuser und Hausgruppen müssen einheitlich gestaltet werden.

2. Garagen

- 2.1 Flachdach bis 5° Neigung
- 2.2 Max. Höhe: 2,50 m
- 2.3 Der Garagenfußboden darf max. 0 cm über der zugehörigen Straßenachse liegen.

3. Einfriedigungen

- 3.1 Zulässig an öffentlichen Straßen und Plätzen
- Sockel bis 0,20 m mit Heckenhinterpflanzung
 - Holzzäune mit Heckenhinterpflanzung
 - Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohr oder Winkelleisen **Nord- und Westseite**
- 3.2 Max. Höhe: 0,80 m

C Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

1. Die Leitungen für elektrische Energie- und Fernmeldeeinrichtungen sind in Erdkabel zu verlegen.
2. Die Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.
3. _____

Anmerkung

Die Festsetzungen eines Bebauungsplanes können durch Zeichnung, Farbe, Schrift oder Text getroffen werden. Grundsätzlich ist der Darstellung durch Zeichnung, Farbe und Schrift auf dem Plan der Vorzug zu geben. Der Planinhalt ist in der Regel jedoch durch textliche Ausführungen zu ergänzen.

Das vorstehende Beispiel eines Textteiles (Bebauungsvorschriften) für ein allgemeines oder reines Wohngebiet enthält im wesentlichen die in der Regel notwendigen textlichen Ergänzungen des Planinhalts eines Bebauungsplanes. Das Beispiel ist nicht erschöpfend; es soll auch nur als **Anleitung** zur Aufstellung des Textteiles dienen. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen sind nach § 9 Abs. 1 BBauG zulässig. Ob solche erforderlich sind, ist im Einzelfall zu entscheiden. Hierbei werden die einzelnen Festsetzungen am zweckmäßigsten in der Reihenfolge der Aufzählung in § 9 Abs. 1 Ziffer 1 – 26 BBauG angeordnet.

Die Zahl der Vollgeschosse, GRZ und GFZ sowie die Bauweise (1.1 – 1.5) können auch durch Planzeichen im Planinhalt festgesetzt werden. Es bestehen keine Bedenken, eine Festsetzung durch Planzeichen im Planinhalt in den Bebauungsvorschriften zu wiederholen bzw. zu verdeutlichen.