

B E B A U U N G S P L A N
L A N D K R E I S O F F E N B U R G
G E M E I N D E B E R G H A U P T E N
G E W A N N A M B E T T A C K E R

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

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) (BauNVO).
3. §§ 1- 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom. 19. Jan. 1965 (BGBl. I S. 21).
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 108).
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. 4. 1964 (Ges. Bl. S. 151) (LBO).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

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

§ 2

Ausnahmen

Soweit in § 3 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteile des Bebauungsplanes. Im übrigen gelten die Vorschriften der LBO.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, und die Zahl der Vollgeschosse, sowie der Geschoßflächenzahl.

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan. Der Ausbau des Dachgeschosses kann ausnahmsweise zugelassen werden. Dabei sind jedoch nur Giebel- fenster und Dachlegefenster zulässig. Im Bereich der eingeschossigen Bebauung ist talwärts der Ausbau des Untergeschosses im Rahmen der LBO gestattet, wenn es die Geländegegebenheiten erfordern.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 6

Bauweise

Als Bauweise wird festgesetzt: offene Bauweise. Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen und Baulinienplan.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Im übrigen gilt die LBO.

IV. Baugestaltung

§ 8

Gestaltung der Bauten

Die Dachneigung ist im Straßen- und Baulinienplan eingetragen. Ein Kniestock (OKF -OK Dachsparren gemessen an der Aussenseite der Umfassungswand) ist zulässig bis höchstens 40 cm, bei einer Dachneigung von 26 - 32 ° und bis höchstens 80 cm bei einer Dachneigung von 40 - 45 °. Die Höhe der Gebäude darf von den festgelegten, im Mittel gemessenen fertigen Straßenhöhe bis zur höchsten Traufe betragen: bei eingeschossigen Gebäuden 3,20 m
bei zweigeschossigen Gebäuden 6,10 m

Die höchste Sockelhöhe der Gebäude (OKFF) darf nicht mehr als 0,90 m betragen.

§ 9

Grenz- und Gebäudeabstände

Die Summe der auf einem Grundstück einzuhaltenden seitlichen Grenzabstände muß mindestens 7 m betragen, wobei der geringste Abstand 3 m betragen muß. Weitergehende Fenster und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

§ 10

Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude und Garagen sind im Rahmen der landesrechtlichen Festsetzung zulässig. Sie müssen mit dem Haus verbunden sein und dürfen nicht vor die Häuserfront treten. Garagen erhalten ein Flachdach. Vor jeder Garageneinfahrt ist auf dem jeweiligen Grundstück ein Stauraum von 5 m vorzusehen.

§ 11

Einfriedigungen

Einfache Zäune mit Heckenhinterpflanzung. Die Gesamthöhe darf das Maß von 0,80 m nicht übersteigen, (gemessen ab OK Fahrbahndecke).

§ 12

Entwässerung

Die häuslichen Abwässer sind (getrennt) nach Schmutzwasser und Oberflächenwasser dem im Ausbau befindlichen Ortsnetz im Trennsystem zuzuleiten.

§ 13

Stromversorgung

Die Stromversorgung des Baugebietes ist als Kabelnetz vorgesehen.

§ 14

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bebauungsvorschriften gilt § 31 BBauG. bzw. § 94 LBO.