

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

zum Bebauungsplan "Hundweg"

I. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch - BauGB - in der Form der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. IS. 2253)
2. Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Form der Bekanntmachung vom 15.09.77 (BGBl. IS. 1763), geändert durch die 4. Änderung vom 23.01.90 (BGBl. IS. 127)
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 30.07.81 (BGBl. IS. 833) und Erlaß des Innenministeriums zur Anwendung der Planzeichenverordnung (Planzeichenerlaß) vom 13.04.66 (GBl. S. 309)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.83 (GBl. S. 770)

- II. **Planungsrechtliche Festsetzungen**
1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO)
- 1.2 Ausnahmen nach § 4 (3) 1. - 5. BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
- 1.3 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag anhand der Füllschablone festgesetzt.
- 1.4 Die Zahl der Vollgeschoße wird gemäß § 17 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.
2. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)
- 2.1 Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.
- 2.2 Einzelhäuser gemäß § 22 (2) BauNVO.
- 2.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO werden zugelassen.
- 2.4 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Planeintrag festgesetzt.
- 2.5 Die Höhenlage (Erdgeschoß- und Untergeschoßfußboden) ist aus dem beigefügten Geländeschnitt ersichtlich. Die Höhe ist auf die fertige Straße bezogen und wird Mitte Haus gemessen.
- 2.6 Das I-geschossige Haus ist im beigefügten Schnitt durch die Maßeintragung (m + NN) festgelegt.
3. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4. BauGB)
- 3.1 Garagen und Stellplätze können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
- 3.2 Überdeckte Garagen sind mit Kies zu überdecken oder mit Platten zu belegen.
- 3.3 Doppelgaragen müssen gestalterisch einheitlich ausgeführt werden.

3.4 Die Oberflächen der Garagenvorplätze müssen so sicher befestigt werden, daß öffentliche Flächen nicht beschmutzt werden.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21. BauGB)

4.1 Das im Plan eingetragene Leitungsrecht (Kanal) ist zugunsten des jeweiligen Eigentümers des oberen Grundstückes südöstlich der Straße zu belasten. Das Leitungsrecht dient zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Entwässerung.

5. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13. BauGB)

5.1 Die niederspannungsseitige Stromversorgung erfolgt über ein unterirdisches Kabelnetz.

6. Pflanzgebot über Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25. a BauGB)

6.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung im Sinne der Planeinzeichnung zu gliedern. Pflanzgebote für Bäume sind besonders kenntlich gemacht. Auf den privaten Grundstücksflächen ist neben Sträuchern und Gehölz mindestens ein hochstämmiger Baum festgesetzt.

6.2 Die eingetragenen Bäume sind als Pflanzschema für die Art der Bepflanzung zu bewerten. Es ist in den Einzelheiten und der Pflanzenart nicht verbindlich.

III. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 (2) BauGB)

Baugestaltung (§ 73 (1) LBO)

1. Dachgestaltung und Form

1.1 Die Dächer der Gebäude sind mit nicht glänzendem Material einzudecken.

1.2 Die Dachneigungen der Wohngebäude ergeben sich aus dem Planeintrag und sind zwingend für die Hauptgiebelrichtung (Doppelpfeil im Plan) festgelegt. Rechtwinklig zugeordnete Anbauten, die jedoch nicht höher als das Hauptgebäude sein dürfen, sind zugelassen.

- 1.3 Zulässig sind nur Sattel- und Walmdächer.
- 1.4 Garagen können als Flachdach oder auch als Satteldach erstellt werden, wenn die Garage mit dem Haus verbunden bzw. integriert ist. Dies kann durch Verlängerung der Dachkonstruktion des Wohnhauses (Pultform) oder Satteldach erfolgen. Bei einer freistehenden Garage ist nur ein Satteldach zulässig.
- 1.5 Dachgauben können als Ausnahmen zugelassen werden bei einem Satteldach ab 32° Dachneigung. Sie müssen gestalterisch in der Gesamtansicht übereinstimmen und dürfen 2/3 der gesamten Dachfläche nicht überschreiten.
- 1.6 Dacheinschnitte (Negativgauben) sind zugelassen.

2. Höhe der Gebäudetraufen

- 2.1 Die Wandhöhe der Gebäude ist wie folgt vorgesehen:

I -geschossig	max. 3,50 m
II-geschossig	max. 6,00 m
II-geschossig talseits	max. 6,00 m

Die Wandhöhe ist die Höhe von Oberkante Erdgeschoß Rohfußboden bis Schnittpunkt von Wand und Dachhaut beim Ziegeldach.

3. Gestaltung der Bauten

- 3.1 Die An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

4. Abstandflächen und Gebäudeabstände

- 4.1 Die Abstandflächen sind im Plan eingetragen. Soweit im Einzelfall Angaben fehlen, gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung.

5. Abgrabungen - Stützwände

- 5.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Stützmauern auf dem Baugrundstück zwischen Gebäude und öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind nur nach Maßgabe der Notwendigkeit zugelassen. Seitliche Ab- und Aufträge und Stützmauern sind mit Rücksicht auf die Nachbargrundstücke durchzuführen.

Grundstücksgestaltung

6 Garagen- und Stellplätze/Ein- und Ausfahrten

- 6.1 Garagenein- bzw. -ausfahrten sind zu befestigen und anfallendes Oberflächenwasser in die Kanalisation abzuleiten.
- 6.2 Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind stets gegen die Zufahrtsstraßen offenzuhalten. Eine Absperrung mit Sicherheitsketten, Schlagbäumen und dergleichen ist unzulässig.

7. Einfriedigungen

- 7.1 Einfriedigungen richten sich nach § 52 Abs. 28 a der LBO und Nachbarrechtsgesetz.
- 7.2 Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

8. Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

- 8.1 Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial vorgenommen werden, das keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Insbesondere die Verwendung von Bauschutt ist nicht zulässig. Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub, sind auf eine kreiseigene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu bringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z. B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z. B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

9. Bauvorlagen gem. § 53 Abs. 2 LBO

- 9.1 Ein Grundstücksschnitt des Gebäudes ist vorzulegen unter Bezugnahme auf die Bebauungsvorschriften bzw. Geländeschnitt des Bebauungsplanes.

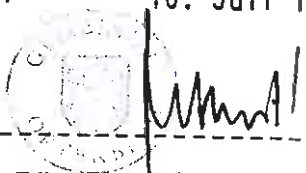
10. Ordnungswidrigkeiten

- 10.1 Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese Bebauungsvorschriften oder gegen eine aufgrund dieser Vorschriften ergangene vollziehbare Ordnung der Baurechtsbehörde zuwider handelt. Auf § 74 LBO wird hingewiesen.
- 10.2 Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 DM geahndet werden.

IV Hinweise

Gem. § 20 DSchG (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10 a, 7800 Freiburg, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten und wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Ortenberg, den 10. Juli 1990



Der Bürgermeister