

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gewann "Ob der Kapellengaß" in Fützen

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 Grundstücke (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, 16, 111, 112, der LBO vom 6.4.1964 (Ges. Bl. S. 151).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

§ 2

Ausnahmen

(bei einheitlichem Baugebiet):

Soweit in § 4 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese - nicht - Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen 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 und im Straßen- und Baulinienplan.
- (2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- (3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden, wenn die Grundflächenzahl und die Geschossteilflächenzahl nicht überschritten werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Die im Gestaltungsplan eingetragenen Einzelhäuser gelten als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2, Satz BauNVO.
- (3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

- (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 zulässig.

§ 8

Grenz- und Gebäudeabstand, Fensterabstand

- (1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbergrenzen muß mindestens 3,00 m (§ 7 Landesbauordnung)
- (2) Für die Fensterabstände gilt § 8 der Landesbauordnung.
- (3) Für die Gebäudeabstände (innerhalb eines Grundstücks) gilt § 9 LBO.

IV. Baugestaltung

§ 9

Gestaltung der Bauten

- (1) Der Baukörper soll eine schlichte, klar erkennbare Form erhalten.
- (2) Die Höhe der Gebäude darf im eingeebneten Gelände bergseitig bis zur Traufe 4.000 und talseitig 6.50 m betragen.
- (3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante, Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 0,50 m betragen.
- (4) Auf Grund des stark geneigten Geländes dürfen die Gebäude talseitig mit einem Vollgeschoß mehr als im Gestaltungsplan vorgesehen in Erscheinung treten. Das Untergeschoß wird als Vollgeschoß gerechnet, wenn es im Mittel mehr als 1,20 m über die festgelegte Geländeoberfläche herausragt.
- (5) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich diesem architektonisch unterordnen.
- (6) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- (7) Die Dachneigung darf bei den Hauptgebäuden höchstens 30° betragen, eine Abweichung bis zu 3° ist zulässig.
Für die Dachdeckung sollen in der Regel enggebierte Tonziegel, als auch Wellasbestplatten in dunkelbrauner Farbe verwendet werden.
- (8) Ein Kniestock ist zulässig, soweit dieser in ^{der} Kreisbauordnung Abs. 4 vorgesehen ist.

- (9) Dachgauben und Dachaufbauten sind nicht gestattet.

§ 10

Nebengebäude und Garagen

(1) Die Nebengebäude haben sich dem Hauptgebäude nach Umfang und Höhe unterzuordnen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.

(2) Um grössere Baukörper zu erhalten, sind freistehend vorgesehenen Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.

(3) Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

(4) Nebengebäude dürfen nicht ~~früher als~~ Hauptgebäude errichtet werden.

(5) Garagen sollen in der Regel im Kellergeschoss des Hauptgebäudes eingebaut werden. Werden Garagen freistehend erstellt, so sind sie mit den Nachbargaragen zu einem Baukörper zusammen zu fassen.

§ 11

Einfriedigungen

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

Gestattet sind:

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

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1.00 m nicht überschreiten.

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

(3) Die Verwendung von Stacheldraht 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.

(2) 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 und Erschließungsleitungen

(1) Häusliche Abwässer sind in Hauskläranlagen zu leiten und in das Ortskanalnetz abzuführen. Die Hauskläranlagen müssen der DIN 4261 entsprechen.

(2) Die für die Abwasseranlage gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Genehmigung bleibt unberührt.

§ 14

Erschliessungsleitungen

(1) Der Anschluß an die Trinkwasserleitung (Öffentliche Wasserversorgung) erfolgt nach der in der Ortsatzung bestimmtem Regelung.

(2) Der Anschluß an das Elektr. Stromversorgungsnetz unterliegt den in der Satzung der Gemeinde Fützen vom 1.4.1960 festgelegten Bedingungen.

§ 15

Planvorlagen

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

§ 16

Zusätzliche Genehmigungspflicht

Die in § 88 Ziff. 5 und 6, § 89 Abs. 1 Ziff. 1, 2, 3, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 23, 26, 29 LBO genannten Bauarbeiten bedürfen der Genehmigung der Baurechtsbehörde.

§ 17

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten die §§ 31 Bundesbaugesetz und 94 Landesbauordnung.

§ 18

Ordnungswidrigkeiten

(1) Vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlungen gegen die §§ 8, 9, 10, 11, 13, 15, 16 dieser Bebauungsvorschriften oder gegen eine aufgrund dieser Vorschriften ergangene vollziehbare Anordnung der Baurechtsbehörde werden gemäß § 112 LBO als Ordnungswidrigkeit bestraft.

(2) Die Ordnungswidrigkeiten können, wenn sie vorsätzlich begangen sind, mit einer Geldbuße bis zu DM 10.000,--, wenn sie fahrlässig begangen sind, mit einer Geldbuße bis zu DM 5.000,-- geahndet werden.

Fützen, den 4. März 1965

b. Gleichauf
Brühmayer
J. Hill
H. Korbmann
Dr. Basler
A. Schürer
Max Kreuzer

[Handwritten signature]