

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan "Ob der Kapellengaß II" im Stadtteil Fützen

1. Rechtsgrundlagen

§§ 1-2a, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl.I, S.2256), geändert durch Gesetz vom 3. Dezember 1976 (BGBl.I, S.3281) und vom 6. Juli 1979 (BGBl.I, S.949).

§§ 1-23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO 1977) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. Sept. 1977 (BGBl.I, S.1763).

§§ 1-3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV 81) vom 30. Juli 1981 (BGBl.I, S.833).

§§ 3, 13, 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. November 1983 (GBL. S.770).

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

§ 2 Ausnahmen

(1) Von den in § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind die Nutzungen nach den Ziffern 2, 3, 4 und 5 nach § 1 (6) BauNVO nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

(2) Die Nutzungen nach den Ziffern 1 und 6 sind allgemein zulässig und somit Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3 Nebenanlagen

- (1) Anlagen der Außenwerbung und Schaukästen sind ausnahmsweise nur am Ort ihrer Leistung zulässig.
- (2) Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.

§ 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Höchstwerte der Grund- und Geschoßflächenzahlen sind durch Eintragung im zeichn. Teil Plan 1.1, festgesetzt.
- (2) Die max. Gebäudehöhe beträgt 3,60 m. Gebäudehöhe ist die Höhe von Oberkante Erdgeschoß-Rohboden bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Dachhaut. Darstellung im zeichn. Teil, Pläne 1.3 und 1.4.

§ 5 Höhenlage der Gebäude

Die Höhenlage der Gebäude ist durch Eintragung der Sockelhöhe (SH) im zeichn. Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

Sockelhöhe (SH) = OK Erdgeschoßrohboden
in Meter über NN
zulässige Toleranz \pm 0,25 m.

§ 6 Garagen

- (1) Lage und Stellung der Garagen richten sich nach den Festsetzungen im zeichn. Teil des Bebauungsplanes.
- (2) Die mit einer schwarzen/roten gestrichelten Linie umrandeten Flächen (Ga) sind zwingend als Standorte für Garagen festgesetzt.
- (3) Die mit Ga bezeichneten Standorte sind als Empfehlung festgesetzt.
- (4) Weitere Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht zulässig.

§ 7 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichn. Teil, Plan 1.1, durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

§ 8 Bauweise

- (1) Im zeichn. Teil ist die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Dabei sind nur Einzelhäuser \triangle_E zulässig.
- (2) Im zeichn. Teil ist eine besondere (abweichende) Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. In der besonderen Bauweise (b) sind die Garagen auf die seitliche nordwestliche Grundstücksgrenze gebaut und in das Satteldach des Hauptgebäudes integriert.

§ 9 Anpflanzen von Bäumen

- (1) Für die öffentlichen und die privaten Grundstücksflächen sind Pflanzgebote für hochstämmige standortgerechte Bäume festgesetzt. Eingezeichnete Baumstandorte sind verbindlich. Eine geringfügige Veränderung ist möglich, wenn dies Leitungstrassen oder Einfahrten erfordern.
- (2) Auf den privaten Grundstücksflächen ist neben Sträuchern und Gehölzen mindestens ein hochstämmiger standortgerechter Baum zu pflanzen.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

§ 10 Dächer

- (1) Alle Gebäude sind mit einem Satteldach einzudecken. Die Firstrichtung entspricht der des Doppelpfeiles. Nebenfirste sind zulässig.
- (2) Die Dachneigungen betragen 30-40°.
- (3) Auf jeder freistehenden Gebäudeseite eines Hauptgebäudes muß ein Dachüberstand von mind. 0,60 m (horizontal gemessen) vorhanden sein.
- (4) Stehende Dachgaupen und Schleppgaupen sowie den Dachfirst übergreifende Dachflächen bis zu max. 3,50 m Breite und einem stehenden Dachfenster von max. 1,0 m Höhe sind zulässig.

- (5) Dacheinschnitte (Negativgaupen) sind nicht zulässig.
- (6) Alle geneigten Dächer sind mit rotbraunem bis braunem Ziegelmateri al einzudecken.

§ 11 Garagen und Stellplätze

Freistehende Garagen und angebaute Garagen sind mit einem Satteldach einzudecken. Das Dach-eindeckungsmaterial muß mit dem des Hauptgebäudes, die Dachneigung soll übereinstimmen.

§ 12 Grundstücksgestaltung

Aufschüttungen und Abgrabungen zwischen zwei Wohngebäuden sind höhenmäßig aufeinander abzustimmen, so daß keine tiefen Einschnitte von nur 3 m Breite im Grenzabstand entstehen.

§ 13 Baugestaltung

- (1) Fassaden sind in Putz oder Holz auszuführen. Sichtbare Betonteile sind nur insoweit zulässig, als sie für tragende Bauglieder statisch benötigt werden. Dächer sind mit Dachüberständen von mind. 0,60 m auszuführen.
- (2) Für die Oberflächenbehandlung der Fassaden sind reinweiße Farben nicht zulässig.

§ 14 Einfriedigungen

- (1) Die Begrenzung der privaten Grundstücksfläche zur öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt im Zuge der Erschließungsmaßnahmen mit Rasenkantsteinen.
- (2) Anstelle von Böschungen können Stützmauern in Sichtbeton oder Naturstein ausgeführt werden. Die Höhe bestimmt das Städtische Bauamt.

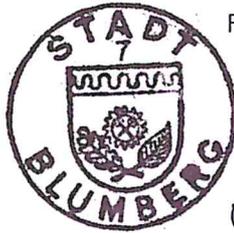
§ 15 Antennenanlagen

- (1) Es ist nur eine Außenantenne je Gebäude zulässig.
- (2) Der Anschluß an die Gemeinschaftsantennenanlage ist möglich.

§ 16 Elektrische Anlagen

Die Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeleitungen sind in Erdkabeln zu verlegen. Freileitungen sind nicht zulässig.

Blumberg, den 10. 11. 87



Für den Gemeinderat:

(Gerber; Bürgermeister)