

A. Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan für das Gewann
"Wasserloch" der Gemeinde Mietersheim

Rechtsgrundlagen

- 1) §§ 1,2,8,9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom
23. Juni 1960 (BGBl. I S.341),
- 2) §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom
26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429),
- 3) §§ 1 und 2 der 2. Verordnung der Landesregierung zur
Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVO) vom
27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 208),
- 4) §§ 3 und 11 der Landesbauordnung von Baden-Württemberg
(LBO) vom 6. April 1964 (Ges.Bl. S. 151) und
- 5) der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne
sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichen-
verordnung vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21)

I. Allgemeines

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Fest-
setzung im Straßen- und Baulinienplan (§ 2 Ziffer. 3),

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Straßen- und Baulinienplan M. 1:1000
- 2) Gestaltungsplan M. 1:1000
- 3) Straßenlängs- und querschnitte M 1:1000

Beigefügt sind:

- 1) Übersichtsplan M. 1:10 000
- 2) Begründung

II. Art der baulichen Nutzung

§ 3

Baugebiet

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

§ 4

entfällt

§ 5

Ausnahmen

(bei einheitlichem Baugebiet)

Soweit in § 4 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese mit Ausnahme von Ziffer 6 - Ställe für Kleintierhaltung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 6

Festsetzungen im Gestaltungsplan

gem. Er. Bf. v.
15.8.67 La. Lohr
28.

Festsetzungen nach § 4 Abs. 4 BauNVO (beschränkte Festsetzungen in Wohngebieten) erfolgen durch Eintragen im Gestaltungsplan.

§ 7

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.

III. Maß der baulichen Nutzung

§ 8

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 9

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

(1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Gestaltungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.

(2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden. Bei eingeschossigen Wohngebäuden mit Steildach kann der Ausbau des Dachgeschosses ausnahmsweise zugelassen werden.

B. Örtliche Bauvorschriften

I. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 10

Bauweise

(1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

(2) Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt werden.

(3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 11

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 nicht zulässig.

§ 12

Grenz- und Gebäudeabstand

Soweit im Straßen- und Baulinienplan keine größeren Abstände festgesetzt sind, gelten die Vorschriften über Grenz- und Fensterabstände der §§ 7 und 8 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO).

II. Baugestaltung

§ 13

Gestaltung der Bauten

(1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden; dabei soll die Gebäude~~längs~~längsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m betragen. Doppelhäuser müssen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden. *Die Längsseite des auf dem Grundstück Lgb. Nr. 1055 geplanten Gebäudes kann unter 9m betragen.*

(2) Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe betragen:

bei 1-geschossigen Gebäuden mit flach geneigtem Dach 4.00 m

bei 1-geschossigen Gebäuden mit steil geneigtem Dach 4.50 m

(3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf auf der Hangseite nicht mehr als 0.60 m betragen.

(4) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem Hauptgeschoß mehr als im Gestaltungsplan vorgesehen in Erscheinung treten, sofern dies im Gestaltungsplan nicht bereits berücksichtigt ist. Die Berechnung der Vollgeschosse erfolgt nach § 2 (4) LBO.

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

(6) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.

(7) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden betragen:
bei 1-geschossigen Gebäuden mit flach geneigtem Dach $25 - 30^{\circ}$
bei 1-geschossigen Gebäuden mit steil geneigtem Dach $42 - 48^{\circ}$
Bei Doppelhäuser muß die Dachneigung stets die gleiche sein.
Für die Dachdeckung sollen in der Regel dunkel engobierte Tonziegel verwendet werden.

(8) Im Dachrum dürfen Wohnungen und Wohnräume nur bei Hauptgebäuden mit Steildach eingebaut werden. Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur ein Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.

(9) Dachgauben und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird.

In keinem Falle darf die Gesamtlänge der Dachgauben bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als die Hälfte der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gauben soll, im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 90 cm betragen.

(10) Die Ausführung eines Kniestockes ist nur bei 1-geschossigen Gebäuden mit Steildach zulässig. Die Höhe darf 80 cm nicht übersteigen, gemessen zwischen Oberkante EG.-Decke und dem Schnittpunkt der Aussenseiten der Umfassungswand mit der Unterseite der Sparren. Bei Gebäuden mit flachgeneigtem Dach ist die Ausbildung eines Kniestockes nicht gestattet, nur

in besonders begründeten Ausnahmefällen kann ein solcher von 30 cm zugelassen werden.

§ 14

Nebengebäude und Garagen

- (1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
- (2) Um größere Baukörper zu erhalten, sind die im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Garagen zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen. (vgl. Eintragung im Gestaltungsplan).
- (3) Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,00 m betragen. Die Garagen sollen entweder mit ebenen Dachdecken ausgebildet werden; bei Verwendung eines Satteldaches soll die Dachneigung und das Bedachungsmaterial dem des Hauptgebäudes entsprechen.

§ 15

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 Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern, oder einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,00 m nicht überschreiten. Für die Höhe der Einfriedigungen an Straßeneinmündungen und Kreuzungen gilt die Kreisbauordnung.
- (2) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- (1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse 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.

§ 17

Entwässerung

- (1) Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten. (bei zentralen Kläranlagen)

§ 18

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den örtlichen Bauvorschriften gelten § 31 BBauG und § 94 LBO

Mietersheim, den 27. Dez. 1966



Gezeichnet
Laht, den 15. Aug. 1967
Landratsamt
- Staatliche Verwaltung -
i. V.