

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n
=====

zum Teilbebauungsplan " L e i m e n g r u b e "

der Gemeinde E c k a r t s w e i e r

A) Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1 und 2,8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.Juni 1960
(BGBL I S.341)
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der
Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26.Juni 1962
(BGBL I 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, 94 und 111, Abs.1 und 5 der Landesbauordnung für
Baden-Württemberg -LBO - vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S.151).

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist teils
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, teils Gewerbegebiet
gem. § 8 BauNVO und teils Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO.

Zulässig sind alle in den genannten Paragraphen zugelassenen
Gebäudearten.

§ 2

Baugebiete

Im Gestaltungsplan sind die Abgrenzungen zwischen dem Allgemei-
nen Wohngebiet, dem Gewerbegebiet u.dem Dorfgebiet eingetragen.

Ausnahmen

Soweit in § 4 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese
Bestandteil des Bebauungsplanes, jedoch darf das an das Gewer-
begebiet angrenzende Allgemeine Wohngebiet nicht auch von
Gewerbebetrieben durchsetzt werden.

§ 3

Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 4, Abs.4 Bau NVO (beschränkende Festsetzungen in Wohngebieten) sind nicht vorgesehen.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs.1 Bau NVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

Es ist ein Kinderspielplatz eingeplant, auf welchem zur Versorgung des Baugebiets mit Strom auch eine Trafostation Platz finden soll.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Allgemeines

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

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Die Festsetzung 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 Bau NVO als festgesetzt.
2. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 7

Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
2. Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser oder Reihenhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22, Abs.2, Satz 2 Bau NVO. Reihenhäuser müssen gleichzeitig ausgeführt werden.
3. Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude, sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 8

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 Bau NVO zulässig.

§ 9

Bezüglich der Grenzabstände ist der § 7, bezüglich der Fensterabstände der § 8 und bezüglich der Gebäudeabstände der § 9 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) zu beachten.

Der Grenzabstand muß, rechtwinklig zur Wand gemessen, mindestens 3 m betragen.

IV. Baugestaltung

§ 10

Gestaltung der Bauten

A) Allgemeines Wohngebiet

1. Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 11 m betragen. Reihenhäuser sollen gleichzeitig ausgeführt und gestaltet werden.
2. Die Höhe der Gebäude darf von Straßenoberkante bis zur Traufe betragen:
Bei zweigeschossigen Gebäuden 7 m,
~~bei dreigeschossigen Gebäuden 9,50 m.~~
3. Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) soll 0,80 m nicht überschreiten.
4. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen, sich architektonisch einfügen und nach der LBO zulässig sind.
5. Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
6. Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden, die gemäß Gestaltungsplan zweigeschossig vorgesehen sind 28° bis 32° betragen.
7. Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nichtausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.
8. Bei zweigeschossigen Wohnbauten sind Kniestöcke sowie Dachgaupen und Dachaufbauten untersagt.

B) Gewerbegebiet

9. Angrenzend an das allgemeine Wohngebiet sind nur wenig störende Gewerbebetriebe mit geringen, vertretbaren Emissionen zulässig.
10. Verwaltungs-, Büro- oder Wohngebäude sind möglichst an der Straße zu erstellen.
11. Wohnungen sind nur ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.
12. Die Höhe der Gebäude bis zur Traufe darf nicht mehr als 9 m von der Straßenoberkante betragen.
13. Bei Sattel- oder Wohnhausdächern muß die Dachneigung bei ein- bis zweigeschossiger Bauweise 10° bis 15° betragen. Flachdächer sind zulässig.
14. Es sind höchstens 2 Vollgeschosse zulässig.

§ 11

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 in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche freistehend vorgesehenen Garagen zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufügen.
3. Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

§ 12

Einfriedigung

1. Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Grundstücke einheitlich zu gestalten.
Gestattet sind:
Sockel bis 0,30 m Höhe und Einfriedigungsposten aus Naturstein, Beton oder naturähnlichem Material mit

- a) Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern oder
 - b) allein oder zwischen den Pfosten quadratisches Drahtgeflecht (Wellengitter) in Rahmen aus Rohren oder Winkel-eisen mit Heckenhinterpflanzung oder
 - c) einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung.
2. In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
 3. Die Erstellung von Maschendrahtzäunen als Abgrenzung gegenüber einer Straße und die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 13

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Anfüllungen und Auftragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Gelände-verhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Gelände-verhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
2. Die 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.

§ 14

Entwässerung

1. Häusliche Abwässer sind
 - a) bei zentralen Kläranlagen unmittelbar in das Ortskanalnetz und so lange die Kläranlage noch nicht erstellt ist
 - b) in Hauskläranlagen zu leiten und nach Klärung in das Ortskanalnetz abzuführen. Hauskläranlagen müssen der DIN 4261 entsprechen.

2. Die für die Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserpolizeiliche Erlaubnis bleibt unberührt.
3. Für vorstehendes Baugebiet ist ein Entwässerungsentwurf aufgestellt.

§ 15

Planvorlage

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

§ 16

Ausnahmen und Befreiungen

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

ECKARTSWEIERden. 3. Dez. 1965



Der Bürgermeister: