

Behauungsvorschriften

GÜLTIG

zum Bebauungsplan der Gemeinde Zusenhofen im Gewann
"Schrammenfeld".

A. Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1, 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.60 (BGBl. S. 341)
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) v. 26.6.1962 (BGBl. S. 429) (BauNV)
3. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG. vom 27.6.1961 (Ges. Bl. S. 208).
4. §§ 3, 14 (1), 15 und 111 Abs. 1 und 5 der Landesbauordnung für Baden - Württemberg vom 6.4.1964. (GBl. S. 151).

B. Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung.

§ 1

Baugebiet.

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist
"Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 der BauNVO.

§ 2

Ausnahmen.

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung und sportliche Zwecke und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, zugelassen werden.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

§ 4

II. Maß der baulichen Nutzung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächen - und der Geschößflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse.

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung.

1. Die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan.
2. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
3. Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme nach § 17 Abs. 5 nicht zugelassen werden.

§ 6

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
2. Im Baugebiet sind nur Einzelhäuser, wie im Gestaltungsplan verzeichnet, gestattet.
3. Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude, sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche.

1. Die Festsetzungen der Straßenbegrenzungslinie, Baulinie, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO nicht zulässig.

§ 8

Grenz- und Gebäudeabstand.

1. Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 4,50 m betragen.

§ 9

IV. Baugestaltung.

1. Die Grundrisse der Gebäude sollen in der Regel ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite mindestens 12,00 m betragen.
2. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
3. Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
4. Die Dachneigung bei den eingeschossigen Gebäuden beträgt 45-48°, hier ist ein Dachausbau möglich, da ein Kniestock von höchstens 80 cm zugelassen ist.
Die Dachneigung der zweigeschossigen Gebäude beträgt 28-32°.

5. Die Sockelhöhe muß infolge des hohen Grundwasserstandes mindestens 1,50 m über O.K. Straße liegen, jedoch ist darauf zu achten, daß der Sockel nicht mehr als 0,30 m sichtbar erscheint. Das Gelände ist entsprechend aufzuschütten.
6. Bei den zweigeschossigen Gebäuden ist ein Kniestock von 25 - 30 cm zulässig.
Die Höhe des Kniestockes wird gemessen zwischen O.K. zweiter Geschoßdecke und dem Schnittpunkt der Außenseiten der Umfassungswände und der Unterseite der Sparren.
7. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.
8. Bei den zweigeschossigen Gebäuden ist nur der Einbau von Einzelräumen 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 den eingeschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung von $45 - 48^\circ$ gestattet.
10. Schornsteine sollen in der Regel in der Firstlinie oder deren Nähe aus dem Dach geführt werden.

§ 11

Nebengebäude und Garagen.

1. Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
2. Um größere Baukörper zu erhalten, sind die im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke zusammenzufassen.
3. Nebengebäude dürfen nur eingeschossig erstellt werden.
Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen.
Dachneigung und Dachdeckung sollen dem Hauptgebäude entsprechen.
4. Mehrere Einzelgaragen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelkörper errichtet werden, sondern sind zu einer Garagengruppe zusammenzufassen.
Im übrigen gelten die Bestimmungen der Verordnung des Innenministeriums über Garagen und Stellplätze.
(Garagenordnung v. 24.2.1965)

§ 12

Verputz und Anstrich der Gebäude.

1. Die Außenseiten der Gebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend den Baubeschreibungsbedingungen zu behandeln (verputzen, abschlämmen usw.) und in hellen Farben (Pastellfarben) zu halten.
Auffallend wirkende Farben dürfen nicht verwendet werden.
2. Die Baupolizeibehörde kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen.
3. Bei Haupt- und Nebengebäuden sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.

§ 13

Einfriedigungen.

1. Die Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Straßen ist einheitlich zu gestalten.
Gestattet sind: Sockel bis 30 cm Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern,
oder: quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung.
Die Gesamthöhe der Einfriedigung soll das Maß von 1,00 m nicht überschreiten. An Straßenmündungen darf die Einfriedigung nicht höher als 70 cm sein.
2. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet

§ 14

Grundstücksgestaltung und Vorgärten.

1. Anfüllungen und Abtragungen 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 nach Möglichkeit als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind bodenständige Arten zu verwenden.
3. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 15

Die Gemeinde Zusenhofen beabsichtigt, an die Zweckverbandanlage in Renchen anzuschließen.

§ 16

Ausnahmen und Befreiungen.

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Vorschriften dieses Bebauungsplanes gilt § 31 des BBauG.

Zusenhofen, den 23.6.1966

Der Bürgermeister:

