

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan der Gemeinde **B o t t e n a u**
im Gewann " Neubruch / Lache ".

A. Rechtsgrundlagen:

- 1.) §§§ 1,2,8 und 9 des Bundesbaugesetzes v.23.6.60 (BGBl.I S.341)
- 2.) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) v.26.6.62 (BgBl.429) (BauNVO)
- 3.) § 1 der 2.Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG.vom 27.6.1961. (Ges.Bl.S.208)
- 4.) §§ 3,14 (1) ,15 u.111 (1 u.5) der Landesbauordnung für Baden - Württemberg vom 6.April 1964 (GBl.S.151).

B. Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1
Baugebiet.

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

§ 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

Maß der baulichen Nutzung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der Geschößflächenzahl und der 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 gemäß § 17 Abs. 5 nicht zugelassen werden.

§ 6

Bauweise.

- 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 Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bautiefen 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.

Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mind. 5,00 m betragen. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung.

§ 9

Baugestaltung.

- 1.) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite mind. 12,00 m betragen.
- 2.) Die Höhe der Gebäude bei den eingeschössigen von Platz 1 - 11 darf bergseits 4,00 m und talseits 6,50 m betragen, gemessen vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe.
Die zweigeschossigen Gebäude dürfen auch talseits nur mit 2 Geschossen in Erscheinung treten.
- 3.) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- 4.) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- 5.) Die Dachneigung beträgt 28° - 32° bei den Gebäuden 1-11 und 23-44 und 45° - 48° bei den Gebäuden 12-22.
Die Sockelhöhe soll auf der eingeschossigen Seite 0,30 m nicht überschreiten. Gemessen wird die Sockelhöhe vom eingeebneten Gelände bis O.K. Kellerfußboden.
- 6.) Bei den Gebäuden mit 28° - 32° Dachneigung ist ein Kniestock von 25 - 30 cm und bei den Gebäuden mit 45° - 48° ein Kniestock von 60 cm zulässig. Die Höhe des Kniestockes wird gemessen zwischen Oberkante Erdgeschoßdecke und dem Schnittpunkt der Außenseiten der Umfassungswände mit der Unterseite der Sparren.
- 7.) Für die Dachdeckung sollen in der Regel engoblierte Tonziegel verwendet werden.
- 8.) Bei den Gebäuden mit flachgeneigten Dach 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.) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei den 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 Fall darf die Gesamtlänge der Dachgaupen mehr als ein Drittel der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll, im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 90 cm betragen,
- Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 2 oder 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Aufbauten sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepaßt werden.
- 10.) Schornsteine sollen in der Regel in der Firstlinie, oder deren Nähe aus dem Dach geführt werden.

§ 10

Nebengebäude und Garagen.

- 1.) 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 Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke zusammenzufassen.
- 3.) Nebengebäude dürfen nur eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,00 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. (Garagenverordnung vom 24.2.1965)

§ 11

Verputz und Anstrich der Gebäude.

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

§ 12

Einfriedigungen.

- 1.) Die Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Straßen ist ein-
heitlich zu gestalten.
Gestattet sind: Sockel bis 30 cm Höhe aus Naturstein oder Beton
mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen
Sträuchern,
oder: quadratisches Drahtgeflecht im Rahmen aus Rohren
oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung.
- 2.) Die Gesamthöhe der Einfriedigung soll das Maß von 1.00 m nicht über-
schreiten. An Straßenmündungen darf die Einfriedigung nicht höher
als 0,70 m sein.
- 3.) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 13

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 nach Möglichkeit als Zier-
gärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.
Bei Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern sind bodenständige Arten
zu verwenden.

Vorhandene Bäume sind möglichst, soweit sie den Baukörper nicht behindern zu erhalten.

3.) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden

§ 14

Entwässerung.

- 1.) Die Gemeinde Bottenau hat z.Zt. die Planung für die Gesamtkanalisation sowie Anschluß an Oberkirch in Bearbeitung. Es ist beabsichtigt, dieses große Baugebiet mit in den Gesamtentwurf einzuziehen. Die Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen.
- 2.) Da vor fertigstellung der Kläranlage in Oberkirch die Verbindungsleitung nicht verlegt wird, ist für dieses Baugebiet bis zur Fertigstellung, entsprechend der Bebauung dieses Gebietes eine Sammelkläranlage nach DIN 4261 zu erstellen.
- 3.) Nach Fertigstellung des Verbindungssammlers nach Oberkirch wird die Anlage ausgeschaltet.
- 4.) Die für die Sammelkläranlage erforderliche, wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

§ 15

Ausnahmen und Befreiungen.

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



Bottenau, den 24.7.1965

Der Bürgermeister: