

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Stubenkreuz"  
der Gemeinde Binningen, Landkreis Konstanz

A. Rechtsgrundlagen

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl I S.341)
- 2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) vom 26.Nov. 1968 (BGBl S 1237)
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl.S.208)
- 4) §§ 3 Abs.1, 14 Abs.1, 15, 111 und 112 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 6.April 1964 (Ges.Bl.S.151)

B. Festsetzungen:

## § 1

Art der baulichen Nutzung

Für die Art der baulichen Nutzung gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan.

## § 2

Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan.

## § 3

Bauweise

- 1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

- 2) Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
- 3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

#### § 4

##### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

- 1) Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich unter Beachtung des seitlichen Grenzabstandes aus den im Bebauungsplan eingetragenen Baugrenzen.
- 2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn sie das Orts- und Straßenbild nicht stören.

#### § 5

##### Grenz- und Gebäudeabstand

- 1) Unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksflächen muß die Summe der seitlichen Grenzabstände - auf dem gleichen Grundstück gemessen - mindestens 8,00 m betragen, wobei der geringste Abstand 3,00 m nicht unterschreiten darf.
- 2) Bei schräg verlaufenden Grundstücksgrenzen können die Grenzabstände in Gebäudemitte gemessen werden, soweit der Mindestgrenzabstand von 3,00 m an der Gebäudeecke eingehalten ist.

#### § 6

##### Gestaltung der Bauten

- 1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei 1-geschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 10,0 m und bei 2-geschossigen Gebäuden mindestens 11,0 m betragen.

- 2) Die Höhe der Gebäude darf vom fertig planierten Gelände bis zur Traufe betragen:
- |                                                    |      |
|----------------------------------------------------|------|
| bei 1-geschossigen Gebäuden<br>(talwärts gemessen) | 3,50 |
| bei 2-geschossigen Gebäuden<br>(talwärts gemessen) | 6,00 |
- 3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Rohboden Erdgeschoss) ist als Höchstgrenze festgelegt. Bei einer Abweichung von der Zahl der Vollgeschosse und bei Gebäuden, für die eine Sockelhöhe nicht eingetragen ist, wird diese im Einvernehmen zwischen Bürgermeisteramt und Kreisbaumeister festgelegt. Der sichtbare Sockel der Gebäude ist niedrig zu halten. Er darf bergwärts nicht mehr als 0,30 m betragen. Beigefügte Geländeschnitte sind zu beachten.
- 4) Für die im Einzelfall zulässigen Dachneigungen sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engoblierte Tonziegel oder Ziegel in rotbrauner Farbe verwendet werden.
- 5) Der Einbau von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen ist nur unter Beachtung der Bestimmungen der LBO zulässig.
- 6) Dachaufbauten und Dachgauben sind nicht statthaft.
- 7) Die Ausführung eines Kniestockes bis 30 cm Höhe ist zulässig.
- 8) Die gewerblichen Bauten sind ihrem Zweck entsprechend so zu gestalten, daß die Ordnung des Baugebietes nicht gestört wird.
- 9) Wandflächen sind in gedeckten Tönen zu halten. Leuchtend und grelle Farben - auch weiße - sind zu vermeiden.
- 10) Das Anbringen von Werbeanlagen über Traufhöhe der Bauten ist nicht zulässig. Im übrigen gilt für die Erstellung von Werbeanlagen § 1 der Kreisbauordnung für den Landkreis Konstanz vom 26. Oktober 1965.

## § 7

### Garagen und sonstige Nebengebäude

- 1) Garagen<sup>n</sup> sollen möglichst im Wohngebäude oder in einer

guten baulichen Verbindung mit demselben untergebracht werden. Garagen und Nebengebäude sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Eintragungen von Garagengebäuden im Bebauungsplan dienen als Anhalt und sind nicht verbindlich.

- 2) Vor den Garagen ist in Verbindung mit dem Straßenraum eine nicht eingefriedigte Einstellfläche von mindestens 5,50 m Tiefe anzulegen.
- 3) Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen. Flachdächer sind zulässig, wenn sie das Straßenbild nicht stören.
- 4) Mehrere Garagen und Nebengebäude müssen zu baulichen Einheiten zusammengefaßt werden.
- 5) Garagen und Nebengebäude müssen 1-geschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,40 m betragen.

#### § 8

##### Einfriedigungen

- 1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind weitgehend einheitlich zu gestalten. Die näheren Anweisungen der Gemeinde sind zu beachten.

Gestattet sind:

- a) Hecken aus standortgerechten Stauden, ggf. mit niedrigen Holzpfeilen und Spanndrähten
- b) einfache Holzzäune, ggf. mit Heckenhinterpflanzung

Bei Einfriedigungen, die unmittelbar an die Fahrbahn angrenzen, kann verlangt werden, daß Strauch oder Heckenpflanzungen in ausgewachsenem Zustand von der Fahrbahnkante einen Abstand von 0,50 m einhalten müssen. Holzzäune, Pfeilen von Gartentüren und sonstige feste Bestandteile von Einfriedigungen müssen mindestens 0,50 m Abstand vom Fahrbahnrand einhalten.

- 2) Die äußere Begrenzung der Gehwege und der Fahrbahn erfolgt durch Stellplatten bzw. Randsteine, die im Zuge des Straßenbaues versetzt werden. Die Kosten werden zusammen mit den Erschließungsbeiträgen auf die Anlieger umgelegt.
- 3) Die Gesamthöhe der Einfriedigung soll möglichst niedrig gestaltet werden, sie darf das Maß von 0,80 m ab Oberkante Gehweg oder Fahrbahn nicht überschreiten.
- 4) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

## § 9

### Sichtdreieck

Innerhalb der Sichtfläche an der alten B 314 (wird Gemeindeverbindungsstraße) muß eine ungehinderte Verkehrsübersicht gegeben sein. Eine Bepflanzung, Lagerung, bauliche oder sonstige Nutzung darf die Sichtlinie von 0,80 m Höhe über der fertigen Fahrbahn nicht überschreiten. Erforderliche Beseitigungen sind durchzuführen.

## § 10

### Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 1) Anfüllungen und Abtragen 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. Je Baugrundstück sind mindestens 2 Bäume zu pflanzen oder zu erhalten, wobei jeweils ein Baum in der Nähe

der Straße stehen soll. Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen standortgerechte Gehölze verwendet werden.

§ 11

Entwässerung

- 1) Sämtliche häuslichen Abwässer sind in das Ortskanalnetz abzuleiten.
- 2) Bis zum Anschluß des Baugebietes an die zentrale Kläranlage sind die Abwässer in Hauskläranlagen entsprechend DIN 4261 vorzuklären. Nach Fertigstellung der zentralen Kläranlage sind die Hauskläranlagen entschädigungslos außer Betrieb zu setzen.

§ 12

Planvorlage

- 1) Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben können die Gemeinde und die Baurechtsbehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.
- 2) Die Gemeinde und die Baurechtsbehörde können ferner verlangen, daß die Umrisslinien der Bauten in der Natur durch Stangen, Latten usw. so dargestellt werden, daß die Beurteilung der Wirkung der zu erstellenden Gebäude im Gelände möglich ist.

§ 13

Ausnahmen und Befreiungen

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

Binningen, den 13. Apr. 1970



Bürgermeisteramt

*[Handwritten signature]*