

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Kurze Breite, ZELG RÖTE" II.
der Gemeinde Riedheim, Landkreis Konstanz

A. Rechtsgrundlagen

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960;
- 2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26. Nov. 1968;
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961;
- 4) §§ 3 Abs. 1, 14 Abs. 1, 15, 111 und 112 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 11. 4. 1972.

B. Festsetzungen

§ 1

Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Für die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan.

§ 2

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.

§ 3

Grenzabstand

Die Summe der seitlichen Grenzabstände auf dem gleichen Grundstück gemessen muß mindestens 8,0 mtr. betragen, wobei der geringste Abstand 3,0 mtr. nicht unterschreiten darf.

§ 4

Gestaltung der Bauten

1. Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden.

2. Die Höhe der Gebäude darf vom fertig planierten Gelände bis zur Traufe betragen:

Bergseits 1- geschossig 3,50 m

Talseits 2- geschossig 5,70 m

Auf die zusätzlichen Bedingungen des § 7, Abs. 1 der Bebauungsvorschriften wird verwiesen.

3. Die für die Gebäude eingetragene Sockelhöhe (Oberkante Rohboden Erdgeschoss) ist einzuhalten. Bei Gebäuden, für die eine Sockelhöhe nicht eingetragen ist, wird diese im Einvernehmen zwischen Bürgermeisteramt und Kreisbaumeister festgelegt. Der sichtbare Sockel des Gebäudes ist niedrig zu halten. Er darf nicht mehr als 0,45 m betragen; das Gelände ist gegebenenfalls aufzufüllen oder auf der Bergseite abzutragen. Beigefügte Geländeschnitte sind zu beachten.
4. Zulässige Dachneigung beträgt 20 - 22 °.
Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Ziegel (rotbraun) verwendet werden.
5. Dachgauben und Dachaufbauten sind nicht gestattet.
6. Der Einbau von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen ist nur unter Beachtung der Bestimmungen der LEO zulässig.
7. Die Ausführung eines Kniestockes bis 30 cm Höhe ist zulässig.

§ 5

Garagen und sonstige Nebengebäude

1. Garagen sollten 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 zwingend.
2. Vor den Garagen ist in Verbindung mit dem Straßenraum eine nicht eingefriedigte Einstellfläche von mindestens 6,0 m Tiefe anzulegen.
3. Dachneigung und Bedachnungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen. Flachdächer sind zulässig, wenn sie sich in die Gestaltung des Gesamtbaukörpers einfügen und das Straßenbild nicht stören.
4. Mehrere benachbarte Garagen und Nebengebäude müssen zu baulichen Einheiten zusammengefaßt werden. Dies ist auch bei Bauten auf der Grenze benachbarter Grundstücke anzustreben.
5. Garagen und Nebengebäude müssen 1-geschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,40 m betragen.
6. Je Wohnung muß mindestens 1 Garage oder 1 Einstellplatz im Bauantrag vorgesehen sein.

Einfriedungen

1. Die Einfriedungen 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 Sträuchern, ggf. mit niedrigen Holzapfosten und Spanndrähten;
- b) einfache Holzzäune, ggf. mit Strauch- und Heckenhinterpflanzung.
- c) ausnahmsweise Stützmauern, wenn Geländeanschnitte entlang der Straße entstehen, die nicht abgeßt werden können. Die Höhe der Stützmauern ist dem Gelände anzupassen; sie darf nicht mehr als 0,80 m betragen.

Bei Einfriedungen, 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, Pfosten von Gartentüren und sonstige feste Bestandteile von Einfriedungen müssen mindestens 0,50 m Abstand von Fahrbahnrand einhalten.

2. Die äußere Begrenzung der Gehwege und der Fahrbahn erfolgt durch Stellplatten bzw. Randsteine, die im Zuge des Straßenbaus ver-
setzt werden. Die Kosten werden zusammen mit den Erschließungsbeiträgen auf die Anlieger umgelegt.
3. Die Gesamthöhe der Einfriedungen soll möglichst niedrig gehalten werden, sie darf das Maß von 0,80 m ab Oberkante Gehweg oder Fahrbahn nicht überschreiten.

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 Ziergarten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Je Baugrundstück sollen mindestens 2 großkronige oder hochwachsende Bäume erhalten oder gepflanzt werden, wobei mindestens ein Baum in der Nähe der Straße anzuordnen ist. Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen standortgerechte Gehölze verwendet werden.

Entwässerung

1. Sämtliche häusliche Abwässer sind in das Ortskanalnetz abzuleiten.

§ 9

Planvorlage

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

§ 10

Ausnahmen und Befreiungen

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

Riedheim, den

04. JUNI 1973



Bürgermeisteramt

G. Wal

Bürgermeister