

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

zum Bebauungsplan "Hinter der Zehntscheuer"
der Gemeinde B i n n i n g e n, 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 6. April 1964

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

Grenz- und Fensterabstand

Für den Grenz- und Fensterabstand gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan.

§ 4

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 Unterkante Sparren - gemessen in der Hausflucht- betragen:

bei 1-geschossigen Gebäuden talseits gemessen	3,50 m
bei 2-geschossigen Gebäuden talseits gemessen	6,20 m

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

3.) Die für die Gebäude eingetragene Sockelhöhe (Oberkante Fussboden Erdgeschoss) ist einzuhalten. 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 nicht mehr als 0,45 m betragen; das Gelände ist gegebenenfalls aufzufüllen oder auf der Bergseite abzutragen. Beigefügte Geländeschnitte sind zu beachten.

4.) Bei Geländeverhältnissen, die eine grössere Auffüllung oder Abtragung notwendig machen, ist eine sichtbare Sockelhöhe bis 0,75 m auf Talseite ausnahmsweise zulässig.

- 5) Für die im Einzelfall zulässige Dachneigung sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend,
Bei den Gebäuden östl. und nördl. der Straße H - C - E - G - B ist eine flachere Dachneigung bis 22° ausnahmsweise zulässig.
Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel oder engobefarbige Ziegel verwendet werden.
- 6) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit einer Dachneigung über 45° zulässig.
- 7) Der Einbau von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen ist nur unter Beachtung der Bestimmungen der LBO zulässig.
- 8) Die Ausführung eines Kniestocks ist
bei Gebäuden mit einer Dachneigung über 45° bis 0,80 m Höhe zulässig;
bei Gebäuden mit flachgeneigten Dächern bis 0,30 m Höhe 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) Die Garagen können in den Hang eingebaut werden. Sie sind nach Möglichkeit mit Erdreich zu überdecken und gut in das Gelände einzubinden. Bei den Garagenzufahrten sind Stützmauern bis 0,75 m Höhe ausnahmsweise zulässig. Das übrige Gelände ist flach anzuböschten.
- 3) Vor den Garagen ist in Verbindung mit dem Straßenraum eine nicht eingefriedigte Einstellfläche von mindestens 6,0 m Tiefe anzulegen.

- 4) Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen. Flachdächer sind zulässig, wenn sie sich in die Gestaltung des Gesamtbaukörpers einfügen und das Straßenbild nicht stören.
- 5) Mehrere benachbarte Garagen und Nebengebäude müssen zu baulichen Einheiten zusammengefaßt werden. Dies ist auch bei Bauten auf der Grenze benachbarter Grundstücke anzustreben.
- 6) Garagen und Nebengebäude müssen 1-geschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,40 m betragen.

§ 6

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

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. Mauern, Holzzäune, Pfeile von Gartentüren und sonstige feste Bestandteile von Einfriedigungen, Beleuchtungsanlagen usw. 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 Straßenbaus versetzt werden. Die Kosten werden zusammen mit den Erschließungsbeiträgen auf die Anlieger umgelegt.
- 3) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen - einschl. Stützmauern - soll möglichst niedrig gehalten 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.

§ 7

Grundstücksgestaltung und Vorärten

- 1) Anfüllungen und Abtragungen 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) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Je Baugrundstück sollen mindestens 2 großkronige oder hoch- wachsende 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.

§ 8

Entwässerung

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 Nachbarhäuser 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, Latten usw. so dargestellt werden, daß die Beurteilung der Wirkung der zu erstellenden Gebäude im Gelände möglich ist.

§ 10

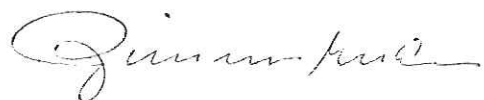
Ausnahmen und Befreiungen

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

16. Mai 1971

Binningen, den

Bürgermeisteramt



Bürgermeister