

Bebauungsplanvorschriften zum
Bebauungsplan "Wangen"

In Ergänzung der Planzeichnung "Wangen" werden folgende textliche Festsetzungen (Bebauungsplanvorschriften) festgesetzt:

A. Rechtsgrundlagen

1. Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S. 341) i. d. F. vom 18. August 1976 (BGBl. I. S. 2256).
2. Landesbauordnung (LB09 für Baden Württemberg i. d. F. vom 20.07.1972 (Ges. Bl. S. 352) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.06.1977 (GBL. S. 226).
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1757).
4. Planzeichenverordnung vom 19.01.1965 (BGBl. I. S. 21).

B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1))

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Im Plangebiet sind Mischgebiet nach § 6 BauNVO und Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO mit und ohne Einschränkung vorgesehen. Im Gewerbegebiet mit Einschränkung sind Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
 - 1.2 Ausnahmen nach § 6 (3) sind nicht zulässig - nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO kann die Baurechtsbehörde diese im Einzelfall zulassen.
2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 Für die Zahl der Vollgeschosse gilt der Planeinschrieb. Im GE-Gebiet wird die Traufhöhe für ein Vollgeschoß bis auf max. 6,50 m Höhe zugelassen.

Bei ausreichendem Geländegefälle (Hanglagen) darf das Untergeschoß bei entsprechendem Planeinschrieb talseitig als Geschoß genutzt werden.
 - 2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzungen von Baugrenzen ausgewiesen.
 - 2.3 Die im Plan eingeschriebenen Grundflächenzahlen sind Höchstwerte.
 - 2.4 Die im Plan eingeschriebenen Geschoßflächenzahlen sind Höchstwerte.

3. Bauweise

- 3.1 Es ist offene Bauweise vorgeschrieben § 22 (2) BauNVO. Einzelgebäude über 50 m sind bei entsprechendem Planeinschrieb zulässig.
- 3.2 Die Firstrichtung bzw. die Gebäudestellung der Hauptgebäude sind im Plan eingeschrieben.
- 3.3 Im Mischgebiet sind frei stehende Garagen entsprechend dem Bebauungsplan anzuordnen. Garagen können auch im Hauptbaukörper als Ein- oder Anbau unter dem Hauptdach und dabei auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Baugrenzen sind nach LBO einzuhalten.

4. Nebenanlagen

- 4.1 Nebenanlagen nach § 14 (1) und (2) BauNVO sind mit Ausnahme von Kleintierställen zugelassen.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO für die Wohnbebauung)

1. Dachform und Dachausbildung bei Hauptgebäuden

- 1.1 Als Dachform sind Satteldächer (Giebeldächer) zulässig. Im geplanten GEwerbegebiet sind außerdem Sonderdachformen und Flachdächer zulässig.
- 1.2 Im Mischgebiet sind Dachaufbauten nur bei Dachneigungen über 35° zulässig. Der Baubenabstand zu den Ortsgängen darf einen Abstand von je 1,00 m nicht unterschreiten.
- 1.3 Innerhalb einer Dachfläche ist kein Wechsel der Dachneigung zulässig (ausgenommen Dachaufbauten).
- 1.4 Anbauten dürfen im Rahmen der zulässigen Dachneigung abgewalmt werden.

1.5 Dachdeckung

Als Dacheindeckung wird rotes, rotbraunes bis anthrazitfarbiges, bei Flachdächern auch kiesfarbiges Material vorgeschrieben.

2. Traufgesimshöhe bei Wohngebäuden

- a) Die Traufgesimshöhe (Unterkante vorgehängte Rinne bzw. Verschalung, bei eingebauter Rinne) darf höchstens 2,80 m über der festgesetzten EG-Rohfußbodenhöhe liegen.
- b) Die Oberkante des Traufgesimses (Gesimsverkleidung) darf höchstens 3,20 m über der festgesetzten EG-Rohfußbodenhöhe liegen.
- c) Ausnahmen von a) und b) können bis zu 1/3 der Trauflänge zugelassen werden. Über höher liegenden Traufen sind keine Dachaufbauten zulässig.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. (2) BBauG)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen werden im Einzelfall von der Baurechtsbehörde mit der Baugenehmigung festgelegt.

4. Freistehende Garagen im Mischgebiet

Freistehende Garagen sind in massiver Bauweise auszuführen. Sie sind mit einem Satteldach von 16 - 24° Dachneigung auszuführen. Die Firstrichtung ist im Garagenstandort eingeschrieben.

5. Erdverkabelungen

Freileitungen sind nicht zugelassen. Starkstrom-, Licht-Antennen- und Fernmeldeleitungen sind im Plangebiet unterirdisch zu verlegen.

6. Einfriedigungen

Als Einfriedigungen sind im Plangebiet und außerhalb von Sichtflächen zugelassen:

- a) Frei wachsende oder geschnittene Hecken bis 1,50 m.
- b) Zäune aus verzinktem Draht an dunklen Pfosten bis 1,50 m Höhe mit Büschen und Hecken eingepflanzt.
- c) Scherengitterzäune bis 0,90 m Höhe.
- d) Freistehende Mauern bis 0,50 m Höhe.

7. Haustürwindfänge

Die Windfänge sind unter dem Hauptdach oder im Zusammenhang mit der Garage zu errichten.

8. Abgrabungen und Anfüllungen

Beabsichtigte Abgrabungen und Anfüllungen sind im Baugesuch darzustellen. Die natürliche Geländetopographie soll weitgehend erhalten bleiben.

9. Oberirdische Behälter

Das Aufstellen oberirdischer Behälter für Öl und Gas außerhalb von Gebäuden sind im Mischgebiet unzulässig.

10. Müllbehälter

Für Müllbehälter ist ein unauffälliger Abstellplatz anzulegen.

11. Sichtflächen im Baugebiet

An Straßeneinmündungen sind Sichtfelder so anzulegen, daß ausreichende Sicht für den Straßenverkehr gewährleistet ist.

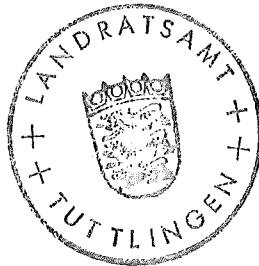
12. Kreisstraße K 5912

- a) Entlang der Kreisstraße ist gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn ein 20,00 m breiter Schutzstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- b) Zufahrten und Abgänge zur Kreisstraße werden nicht gestattet. Sämtliche Grundstücke sind daher entlang der überörtlichen Straße mit einem Zaun ohne Tor und Tür abzugrenzen.
- c) Die Sichtdreiecke an Einmündungsbereichen in die Kreisstraße (Parz. 1643/2 und Parz. 1772) sind von Sichtbehinderungen über 0,80 m (gemessen von Oberkante Fahrbahnhöhe) freizuhalten.

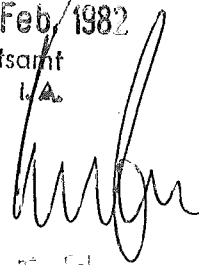
D: Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den auf Grund von § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.


Teufel 



Genehmigt
aufgrund § 11 BBauG
Tuttingen, den 24. Feb. 1982
Landratsamt
i.A.


Teufel