

## I. Allgemeines

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Straßen- und Baulinienplan (§ 2 Ziff. 3).

### § 2

#### Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) 1 Übersichtsplan M. 1:5000
- 2) Begründung
- 3) Straßen- und Baulinienplan M. 1:1000
- 4) Straßenlängs- und Querschnitte M. 1:100/1:1000
- 5) Bebauungsvorschriften

## II. Art der baulichen Nutzung

### § 3

#### Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

### § 4

#### Ausnahmen

Soweit nach § 4 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

### § 5

#### Festsetzungen im Bebauungsplan

Festsetzungen nach § 4 Abs. 4 BauNVO (beschränkende Festsetzungen in Wohngebieten) erfolgen durch Eintragung im Bebauungsplan.

### § 6

#### Neben- und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur im folgendem Umfang zulässig:

Als Nebenanlagen sind außer Müllboxen, Wäschespinnen und Teppichklopfstangen nur im Bebauungsplan vorgesehen Garagen zulässig. Im übrigen Teil sollen die Garagen im Wohngebäude mit untergebracht werden.

2. Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

## § 7

### Allgemeines

Das Maß der Baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse sowie durch die Festlegung der überbaubaren Fläche durch Baulinien und Baugrenzen.

## § 8

### Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl sowie der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
2. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
3. Von der zwingend vorgeschriebenen Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.

## B. örtliche Bauvorschriften

### I. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

#### § 9

##### Bauweise

Als Bauweise ist die offene Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig) und die geschlossene Bauweise (nur Hausgruppen zulässig) festgesetzt. Es sind die Eintragungen im Bebauungsplan zu vergleichen und maßgebend.

#### § 10

##### Überbaubare Grundstücksfläche

1. Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgen durch Eintragung im Bebauungsplan.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen nicht zulässig. Hierzu gehören insbesondere auch die genehmigungs- und anzeigefreien Gebäude bis  $20\text{m}^3$  umbauten Raums nach § 89 (1) 1 LBauO. Außer Schwimmbecken, soweit diese mit ihrer Oberkante nicht über das Gelände herausragen, sind als Nebenanlagen nur Müllboxen, Wäschespinnen und Teppichklopfstangen zulässig.

#### § 11

##### Grenz- und Gebäudeabstände

Soweit im Bebauungsplan keine größeren Abstände festgesetzt sind, gelten die Vorschriften über Grenz- und Fensterabstände der §§ 7 und 8 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO).

#### § 12

##### II. Baugestaltung

1. Die Grundrisse der Gebäude müssen zu gut proportioniert ihrer Funktion entsprechenden, klar ablesbaren Baukörper führen.
2. An- und Vorbauten an Gebäuden müssen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptkörper stehen.

3. Fenster, Türen und sonstige Wandöffnungen sollen keine gebogenen Linien aufweisen.
4. Garagen müssen gleichzeitig an den im Bebauungsplan angegebenen Stellen mit dem Hauptgebäude errichtet werden. Sämtl. Garagen müssen mit einer Dachdecke und als letzte Schicht mit einer Kiesschicht mindestens 5cm hoch versehen werden. Über die Gebäudekante vorstehende Regenrinnen sind zu vermeiden und dafür ist eine innenliegende Dachentwässerung zu wählen.

#### 5. Dachformen

Als Dachform ist für den größten Teil der vorgesehenen Bebauung das Flachdach mit  $0^{\circ}$  Neigung mit einer max. Dachaufkantung von 50cm vorgeschrieben. Für etwa ein drittel der vorgesehenen Bebauung ist vom Flachdach bis zu  $30^{\circ}$  Satteldach jedes Zwischenstadium zulässig. Es sind die Eintragungen im Bebauungsplan zu vergleichen und maßgebend.

6. Dachausbauten sind nur in Form von Einzelwohnräumen an den Giebeln zulässig.

7. Dachfenster sind nur als liegende Dachfenster zulässig und dürfen eine Fläche von 2% je Dachseite nicht überschreiten. Der Abstand vom Dachfenster bis zur Dachtraufe muß mindestens 1,50m betragen.

#### 8. Höhen

Für sämtl. Wohngebäude ist die Erdgeschoßbodenhöhe (gemessen am rohen Boden ohne Belag) im Bebauungsplan angegeben. Abweichungen dürfen nur nach unten erfolgen.

9. Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude zur Talseite mit einem Hauptgeschoß mehr als im Bebauungsplan vorgesehen in Erscheinung treten. Das Untergeschoß wird als Vollgeschoß gerechnet, wenn die Höhe vom endgültigen eingeebneten oder natürlichen Gelände bis Oberkante Erdgeschoßboden im Mittel mehr als 1,20m beträgt. Im Untergeschoß eingebaute Garagenfläche zählen in ihrer Grundfläche nicht mit.

## 10. Traufhöhen

Die Traufhöhen dürfen wie folgt betragen gemessen von O.K. Erdgeschoßfußboden:

- a. bei Gebäuden mit Satteldach 3,50m
- b. bei Gebäuden mit Dachdecke bis O.K. Aufkantung 3,50m
- c. bei Garagengebäude bis O.K. Aufkantung 3,00m.

## § 13

### Grundstücksgestaltung

Die ursprüngliche Gestalt des Gebäudes ist zu erhalten. Auffüllungen und Abgrabungen sind über das ganze Grundstück auszugleichen.

## § 14

### Einfriedigungen

1. Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten.

Gestattet sind:

Jägerzäune und Drahtzäune mit quadratischer Mascheneinteilung die in Hecken einwachsen sollen. Die Höhe muß 80cm betragen. Sockel sind möglichst keine anzubringen. Die Außenflächen der Einfriedigung muß bei Fußwegen direkt angrenzen, bei Straßenkanten ohne Fußweg muß die Einfriedigung mit ihrer Außenkante 50cm abgerückt werden.

2. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet.
3. Sonstige Sichtschutzkonstruktionen sind nur in offener Pergolaform in Holz zulässig.

## § 15

### Entwässerung

1. Die häuslichen Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten.
2. Die für die Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

§ 16

Tierhaltung

Das Aufstellen von Tierställen und Gehegen ist nicht erlaubt.

§ 17

Zusätzliche Genehmigungspflicht

Die in § 88 Abs. 1 Nr. 56 und § 89 Abs. 1 Nr. 13a der Landesbauordnung genannte Vorhaben bedürfen der Baugenehmigung.

§ 18

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den örtlichen Bauvorschriften gilt § 31 BBauG.

§ 19

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Auggen, den .....

8. Febr. 1972



