

Bebauungsvorschriften

Zum Bebauungsplan für das Gewann: "Dobelmatten"
in Auggen

I. Rechtsgrundlagen

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341), § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl.S.208).
- 2) §§ 1 - 3 der Reichsverordnung über Baugestaltung vom 10. November 1936 (BGBl. I S. 938).
- 3) §§ 2 Abs. 4, 32, 33 Abs. 4 und 109 der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juli 1935 (DVBl.S. 187).

II. Festsetzungen

1. Zweckbestimmung des Baugebietes

- (1) In dem Baugebiet dürfen - abgesehen von kleinen Nebengebäuden (vgl. 5) nur Gebäude erstellt werden, die ausschließlich zum Wohnen bestimmt sind.
- (2) Betriebe, welche die Nachbarschaft durch Rauch, Ruß, Staub, Dämpfe, Geruch, Geräusche, Erschütterungen oder ähnliche Einwirkungen belästigen können, sind verboten.

2. Zulässige Überbauung

Die Überbauung eines Grundstückes (§ 22 LBO) darf nicht mehr als 20 % der Grundstücksfläche betragen.

3. Bauweise, Grenz- und Gebäudeabstand

- (1) In dem Baugebiet ist die offene Bauweise (Einzelhäuser) nach Maßgabe des Gestaltungsplanes vorgeschrieben.
- (2) Für die zulässige Geschoszahl, die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.
- (3) Bei der offenen Bauweise muß der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen mindestens 4,00 m betragen. Die Summe der seitlichen Grenzabstände muß mindestens 12,00 m betragen, wobei der geringste Abstand 4,00 m betragen muß.

4. Gestaltung der Bauten

- (1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m betragen.
- (2) Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände - bis zur Traufe betragen:
bei eingeschossigen Gebäuden 4,00 m
- (3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten, sie darf auf der, dem Hang zugewendeten Seite, nicht mehr als 0,60 m betragen.
- (4) In den stark geneigten Zonen des Geländes dürfen die Gebäude talseitig mit seinem Hauptgeschoß mehr als im Gestaltungsplan vorgesehen in Erscheinung treten. Das Untergeschoß wird als Hauptgeschoß gerechnet, wenn die Höhe vom endgültigen (eingeebneten oder natürlichen) Gelände bis Oberkante Erdgeschoßfußboden mehr als 1,70 m beträgt.
- (5) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- (6) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- (7) Die Dachneigung der einzelnen Gebäude sind im Gestaltungsplan eingetragen.
Sie beträgt bei eingeschossigen Gebäuden mit flachgeneigtem Dach 25 - 30°
Bei eingeschossigen Gebäuden mit steilgeneigtem Dach 45 - 50°
Für die Dachdeckung sollen in der Regel:
bei eingeschossigen Gebäuden mit flachgeneigtem Dach dunkel engobierte Flachdachpfannen
bei eingeschossigen Gebäuden mit steilgeneigtem Dach dunkel engobierte Biberschwanzziegel verwendet werden.
- (8) Nur bei den eingeschossigen Hauptgebäuden mit Steildach dürfen im Dachraum Wohnungen und Wohnräume eingebaut werden. Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch

Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nichtausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.

(9) Die Ausführung eines Kniestockes ist nur bei den eingeschossigen Gebäuden mit Steildächern bis zu einer Höhe von 0,80 m, gemessen zwischen Oberkante Erdgeschoßdecke und dem Schnittpunkt der Außenseiten der Umfassungswand mit der Unterseite der Sparren, zulässig.

Bei eingeschossigen Gebäuden mit Flachdächern ist die Ausführung eines Kniestockes nicht gestattet; nur in besonders begründeten Ausnahmefällen kann ein solcher bis zu einer Höhe von 0,30 m zugelassen werden.

(10) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird. In keinem Falle darf die Gesamtlänge der Dachgaupen bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als ein Drittel der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll, im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0,90 m betragen. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 2 oder 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepaßt werden.

5. Nebengebäude und Garagen

(1) Die besondere Eigenart dieses Landschaftsraumes macht es erforderlich, die Garage innerhalb dem Hausgrundriß aufzunehmen und auf besondere Nebengebäude zu verzichten. In all jenen Fällen in denen dies nicht möglich ist, ist der Garagenbaukörper in einen guten baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude zu bringen. Vor Planungsbeginn für das einzelne Gebäude ist der jeweilige Architekt anzuweisen, mit dem Ortsplaner und dem Ingenieurbüro, das für die Straßenplanung verantwortlich ist, die Stellung der Garage zu klären.

(2) In jedem Falle müssen erforderlich werdende Nebengebäude eingeschossig erstellt werden; die freistehenden vorgesehenen Garagen zweier benachbarter Grundstücke sind zu einem Baukörper zusammenzufassen.

(3) Die Traufhöhe darf höchstens 3,00 m betragen. Das Dach ist als flache Dachdecke auszubilden.

6. Einfriedigungen

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

Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern, einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung.

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 0,80 m nicht überschreiten. Für die Höhe der Einfriedigungen an Straßeneinmündungen und Kreuzungen gilt § 8 Abs. 2 der Kreisbauordnung.

(2) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

7. 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 Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.

Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.

(3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

8. Entwässerung

(1) Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten (bei zentralen Kläranlagen.).

(2) Die für Entwässerungsanlagen erforderliche wasserpolizeiliche Erlaubnis bleibt unberührt.

9. Planvorlage

Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baupolizeibehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.

10. Ausnahmen und Befreiungen

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

Der Gemeinderat:



Auggen, den

23.1. 1963

[Handwritten signature]