

1

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

---

zum Bebauungsplan "GELÄNDER II A"

der Gemeinde AUGGEN

Teiländerung der Bebauungspläne "Geländer" und  
"Unter dem Sonnberg"  
im Bereich der Winzerhalle und des Sportplatzes

Gewanne: "Kleinfeldele" und "Dorfmatte" (jeweils teilweise)

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1 - 2 a und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes i.d.F. vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) -- BBauG.
2. §§ 1 - 24 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763) -- BauNVO.
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833) -- PlanzV 81.
4. § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28. November 1983 (GBl. S. 770) -- LBO.

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung (Bebauungsplan Bl. 2) wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
gem. § 9 Abs. 1 BBauG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist festgesetzt als:

- 1.1 Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO  
für Winzerhalle mit Parkierung

1.2 Sondergebiet<sup>2</sup> (SO) gem. § 10 BauNVO  
für Tennis und Clubheim

1.3 Private Grünfläche (Sportplatz)  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG

1.4 Besonderes Wohngebiet (WB)  
gem. § 4 a BauNVO

1.4.1 Ausnahmen

Ausnahmen nach § 4 a Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 16 BauNVO

2.1 Besonderes Wohngebiet (WB)

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragung (Bl. 2) der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstwerte und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

2.2 Sondergebiete (SO)

Die zulässige Grundfläche der Gebäude entspricht der überbaubaren Fläche.

2.3 Für das Sondergebiet gem. § 11 BauNVO (Winzerhalle) ist im Plan (Bl. 2) die max. zulässige Gebäudehöhe über der im Mittel gemessenen vorhandenen Geländeoberfläche festgelegt.

3. BAUWEISE gem. § 22 BauNVO

3.1 Die Bauweise ist gem. § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Entsprechend der Eintragung im Plan (Bl. 2) sind gem. § 22 Abs. 2 BauNVO Flächen festgesetzt, auf denen nur Einzelhäuser bzw. nur Einzelhäuser und Doppelhäuser erstellt werden können.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 (3) BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
  - 5.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist gem. § 9 (1) Nr. 2 BBauG durch die Eintragung der First- bzw. Gebäuderichtung im Plan (Bl. 2) festgesetzt.
6. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE gem. § 9 Abs. 2 BBauG
  - 6.1 Im Besonderen Wohngebiet (WB) darf die Erdgeschoßfußbodenhöhe über die im Mittel gemessene vorhandene Geländeoberfläche max. 60 cm hinausragen.
7. NEBENANLAGEN gem. § 14 BauNVO
  - 7.1 Im Besonderen Wohngebiet (WB) sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO nur zulässig, soweit es sich nicht um Gebäude i.S. von § 2 (2) LBO handelt.
  - 7.2 Versorgungsanlagen i.S. des § 14 Abs.2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.
8. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG
  - 8.1 Bei Straßeneinmündungen und Kreuzungen sind die im Plan eingezeichneten Sichtdreiecke von jeglicher Anlage, Einfriedigung und Bepflanzung von mehr als 80 cm Höhe freizuhalten.
  - 8.2 Entlang der Bundesstraße ist, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, ein 20 m breiter Schutzstreifen von jeglichen nicht ebenerdigen baulichen Anlagen freizuhalten.
9. GARAGEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG
  - 9.1 Der Abstand der Garagen von Hinterkante Gehweg bzw. Fahrbahnrand muß mindestens 5,0 m betragen, soweit die Zufahrt über die Abstandsfläche erfolgt.
10. FLÄCHEN FÜR PFLANZGEBOTE  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG
  - 10.1 Im Plan (Bl. 2) sind Flächen für das Anpflanzen von Bäumen zur Abschirmung der Sondergebiete auf Gemeindegundstücken sowie auf zukünftigen Privatgrundstücken entlang der Straße südlich des Sportplatzes in Ergänzung der bestehenden Straßenbäume festgesetzt.  
Zulässig sind einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm.



11. FLÄCHEN FÜR PFLANZBINDUNGEN  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG
  - 11.1 Im Plan sind Flächen für Pflanzbindungen zur Erhaltung des bestehenden Baumbestandes um den Sportplatz und entlang der bestehenden Straße im Süden festgesetzt.
  
12. MIT GEH- UND FAHRRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN  
(GR + FR + LR) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG  

Im südlich geplanten Baugebiet (Besonderes Wohngebiet) sind für den Fall der Errichtung von Doppelhäusern zur gegenseitigen Nutzung durch die beteiligten Grundstückseigentümer Flächen für gegenseitige Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.
  
13. LÄRMSCHUTZ gem. § 9 Abs. 24 BBauG  

Zur Abschirmung der geplanten Bebauung im Süden (Besonderes Wohngebiet) gegen den Sportplatz und die Winzerhalle mit Parkplatz sind folgende Lärmschutzmaßnahmen zwingend erforderlich:

  - 13.1 Nach Norden sind die Grundstücke entsprechend der Darstellung im Plan (Bl. 2) durch eine mind. 2,0 m hohe Lärmschutzmauer gegen den bestehenden Sportplatz abzuschirmen.
  - 13.2 Nach Westen sind die Grundstücke entsprechend der Darstellung im Plan (Bl. 2) gegen den Parkplatz der Winzerhalle bzw. gegen die jeweils geplanten Zufahrtbereiche, die nach Norden offen sind, durch eine mind. 2,0 m hohe Grenzmauer abzuschirmen.
  - 13.3 An den nördlichen Giebelwänden der Gebäude sind zur Belichtung von Aufenthaltsräumen Lärmschutzfenster der Schallschutzklasse I nach VDI DIN 4109 erforderlich.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN  
gem. § 9 Abs. 4 BBauG und § 73 LBO  
für die Besonderen Wohngebiete (WB)

1. DACHFORM - DACHNEIGUNG

1.1 Entsprechend den Eintragungen im Plan (Bl. 2) ist bei den Gebäuden mit Satteldächern eine Neigung von 20 - 30 Grad (Nordteil) bzw. 30 - 40 Grad (Südteil) zulässig.

Hellrote und schwarze Bedachungsmaterialien sind nicht zulässig.

1.2 Dachgaupen und Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von 1/2 der Gebäudelänge und mit einer max. Breite von 2,0 m für Einzelgaupen zulässig.

1.3 Dachgaupen und Dacheinschnitte dürfen nicht gemeinsam auf der gleichen Dachseite angeordnet werden.

1.4 Asymmetrische Dächer sind nur zulässig, wenn beide Dachflächen die gleiche Neigung aufweisen.

2. GARAGEN

2.1 Garagen sind, sofern sie nicht in das Wohngebäude einbezogen werden, mit einem Satteldach zu versehen.

2.2 Wird die Garage an das Wohngebäude angebaut, so ist diese mit der annähernd gleichen Dachneigung und Dachdeckung wie das Wohngebäude zu versehen.

3. GEBÄUDEHÖHEN

3.1 Die Höhe der Gebäude darf von der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zur Traufe (Schnittpunkt Außenwand - Dachhaut) höchstens betragen:

beim 1-geschossigen Gebäudeteil 3,60 m  
beim 2-geschossigen Gebäudeteil 6,50 m.

4. EINFRIEDIGUNGEN

4.1 Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sind in der Höhe einheitlich zu gestalten. Gestattet sind z.B. Sockelmäuerchen bis 30 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzung, einfache Holzzäune mit oder ohne Heckenhinterpflanzung oder Drahtgeflecht mit Heckenhinterpflanzung. Stacheldraht darf nicht verwendet werden.

4.2 Die Höhe der Einfriedigung darf max. 0,8 m über Gehwegoberkante oder eingeebnetem Gelände liegen.

#### 5. LÄRMSCHUTZMAUERN

5.1 Die unter Ziffer B I.13. zwingend vorgeschriebenen Lärmschutzmauern sind mit einem Verputz zu versehen.

5.2 Die Fläche zwischen Lärmschutzmauer und Hinterkante Straße ist als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

5.3 Abdachungen der vorgeschriebenen Grenzmauern dürfen nicht gegen das jeweilige Nachbargrundstück erfolgen.

#### 6. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN UND VORGÄRTEN

6.1 Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen, natürlichen Geländebeziehungen wenig beeinträchtigt werden.

Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

Soweit die Straße höher als das natürliche Gelände liegt, ist das Gelände bis auf Straßenhöhe anzufüllen.

6.2 Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude sind als Zier- bzw. Nutzgärten oder als Rasenfläche anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht anderweitig genutzt werden.

#### 7. NIEDERSPANNUNGSLEITUNGEN

Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

Auggen, den 04.03.1986

Der Bürgermeister:

