

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

zum Bebauungsplan für das Gewann "Unter dem Bären"  
in Auggen

## A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) (BBAUG).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23. Juni 1962 (BGBl. I. S. 429) (BauNVO).
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21).
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG. vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 108).
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 19 und 111 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges. Bl. S. 151) (LBO).

## B. Festsetzungen

### I. Art der baulichen Nutzung

#### § 1

#### Baugebiete

(bei Gliederung in verschiedene Baugebiete)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan.

§ 2

Ausnahmen

Soweit in den einzelnen Baugebieten nach den §§ 2 - 9 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese mit Ausnahme von Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung und Ställen Bestandteile des Bebauungsplanes.

§ 3

Festsetzungen im Gestaltungsplan

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

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Allgemeines

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Baumassenzahl.
- (2) Die zulässige Geschoßflächenzahl ergibt sich aus der Vielfachung von festgesetzter Grundflächenzahl und festgesetzter Zahl der Vollgeschosse, soweit nicht in § 17 BauNVO eine geringere Geschoßflächenzahl festgesetzt ist.

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der Voll-

geschosse und der Baumassenzahl erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan.

Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Gestaltungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.

(2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

(3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.

### III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

#### § 7

##### Bauweise

(1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

(2) Soweit im Gestaltungsplan Reihenhäuser, eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO. Reihenhäuser müssen gleichzeitig ausgeführt werden.

(3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

#### § 8

##### Überbaubare Grundstücksfläche

(1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.

(2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO #zulässig.

#### § 9

##### Grenz- und Gebäudeabstand

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

## IV. Baugestaltung

### § 10

#### Gestaltung der Bauten

- (1) Die Gebäudelängsseite soll in der Regel mindestens betragen:
- |                                |         |
|--------------------------------|---------|
| a) bei Reihentypen             | 8,50 m  |
| b) bei 2-geschossigen Gebäuden | 11,00 m |
| c) bei 3-geschossigen Gebäuden | 14,00 m |
- (2) Die Gebäudelängsseite darf höchstens betragen:
- |                                |         |
|--------------------------------|---------|
| a) bei Reihentypen             | 8,50 m  |
| b) bei 2-geschossigen Gebäuden | 14,00 m |
| c) bei 3-geschossigen Gebäuden | 27,00 m |
- (3) Die Höhe der Gebäude darf von der festgelegten, natürlichen, im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zur höchsten Traufe betragen:
- |                                |        |
|--------------------------------|--------|
| a) bei Reihentypen             | 6,00 m |
| b) bei 2-geschossigen Gebäuden | 6,00 m |
| c) bei 3-geschossigen Gebäuden | 9,00 m |
- (4) Die höchste Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden) darf nicht mehr als 0,50 m betragen. Sie ist bezogen auf Meereshöhe NN.  
Fixpunkt: Gasthaus "Zum Bären" Stallgebäude, Straßenseite gegen die Bahnhofstraße östliches Ende, Höhenbolzen Nr. 1547 = 235.305 NN.
- (5) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- (6) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden betragen, soweit im Gestaltungsplan keine weitergehenden Beschränkungen festgesetzt sind, höchstens 30° betragen.  
Für die Dachdeckung ist dunkles nichtglänzendes Material zu verwenden.
- (7) Ein Kniestock ist nur bis höchstens 0,30 m zulässig.
- (8) Dachgauben und Dachaufbauten sind nicht gestattet.

- (9) Als Dachaufbauten sind nur Einzelwohnräume an den Giebelseiten zulässig.

§ 11

Nebengebäude und Garagen

- (1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis und guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen.
- (2) Nebengebäude müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt, eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,00 m betragen.
- (3) Soweit Garagen an der Grundstücksgrenze zugelassen werden, sind sie mit einer flächen Dachdecke zu versehen und dürfen in der Einfahrt die Höhe von 2,50 m (Außenmaß) nicht überschreiten.

§ 12

Einfriedigungen

- (1) Die Grundstücke benachbarter Reihenelemente sollen möglichst keine Einfriedigungen erhalten.
- (2) Als Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind gestattet:
- Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung  
Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung  
Drahtgeflecht im Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung
- (3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.
- (4) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf das Maß von 1,00 m nicht überschreiten. Für die Höhe der Einfriedigungen gilt § 2 der Kreisbausatzung für den Landkreis Müllheim vom 8.2.1966.
- (5) Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßeneinmündungen weitergehende als in Ans. 1 - 3 vorgeschriebene Einschränkungen verlangt werden.

Auggen, den. 29. Mai 1968



*Handwritten signature in red ink.*

.....  
Unterschrift