

Anlage :
Fertigung :
zum Antrag vom :

Bebauungsvorschriften :

zum Teilbebauungsplan " GEWANN MEIERMATT "
der Gemeinde : H U L L E N KR. KRIHL

A) Rechtsgrundlagen :

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes
vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S. 341, BGBl.
III 213 - 1)
2. §§ 1 bis 29 der Verordnung über die bauli-
che Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs-
verordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. S.
429) (Bau.NVO)
3. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung
zur Durchführung des B.Bau.G. vom 27. Juni
1961 (Ges. Bl. S. 208)
4. §§ 4, 6, 13, Abs. 1, 16, ¹¹¹~~105~~ der Landesbauordi-
nung vom 6. April 1964 (Ges. Bl. S. 151)
sowie die Ermächtigungsgrundlage in § 111 Abs. 5
der Landesbauordnung für Baden-Württemberg -LBO-
v. 6.4.1964 (Ges.Bl.S.151).

B) Festsetzungen :

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet :

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ~~als reines Wohngebiet gemäß § 3 Bau.NVO vorgesehen.~~ allgemeines Wohngebiet (W A) nach § 4 der Baunutzungsverordnung.

§ 2

Baugebiet :

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch die Eintragung im Gestaltungsplan gekennzeichnet.

§ 3

Ausnahmen :

Soweit im Wohngebiet ^{nach § 4} ~~§ 3~~ Bau.NVO vom 26. Juni 1962 Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 4

Festsetzungen im Gestaltungsplan :

Festsetzungen nach § 4 Bau.NVO (beschränkte Festsetzungen in Wohngebieten) erfolgen durch Eintragung im Gestaltungsplan.

§ 5

Garagen für Kraftfahrzeuge :

Stellplätze bzw. Garagen nach § 12, Abs. 1 und 2 Bau.NVO sind unter den dort genannten und zutreffenden Voraussetzungen zulässig.

§ 6

Neben- und Versorgungsanlagen :

(1) Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 1 Bau.NVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

- (2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14, Abs. 2 Bau.NVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 7

Allgemeines :

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 8

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung :

- (1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl u. der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch die Eintragung im Gestaltungsplan.

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

- (2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 9

Bauweise :

- (1) Als Bauweise wird die " OFFENE BAUWEISE " festgesetzt.
- (2) Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser, ~~Doppelhäuser oder Hausgruppen~~ eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22, Abs. 2, Satz 2 Bau.NVO. ~~Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt werden.~~
- (3) Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude, sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

Überbaubare Grundstücksflächen :

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Paulinien, Papprenzen und Rebaubungstiefen erfolgt durch die Eintragung in Straßen- und Paulinienplan.
- (2) Garagen im Sinne des § 12 Bau.NVO sind an der ~~angewiesenen~~ Grundstücksgrenze mit einem Abstand von 4,00 m zur Straße, gemessen als Autoabstellplatz zu versehen.
- (3) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau.NVO ~~nicht~~ zulässig.

§ 11

Grenz- und Gebäudeabstand :

- (1) Der seittl. Grenzabstand der Hauptgebäude als Einzelhäuser von den Nachbargrenzen muß wie im Bebauungsplan (Gestaltungseplan) mit einem Abstand von 3,00 m ~~für Garage~~ eingehalten werden.
- (2) Den Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden bei den entsprechenden Bebauungen ~~regelt die Landesbauordnung § 7~~ ~~ins. Abs. 2 und 3.~~ darf das Maß von 6,0 m nicht unterschreiten.

IV. Baugestaltung

§ 12

Gestaltung der Bauten :

- (1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäude-Längsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mind. 9,00 m und bei 1-^(mit Anstrich) und 2-geschossigen Gebäuden mind. 11,00 m betragen.

Hausgruppen sollten nicht länger als 30,00 m lang sein.

Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt werden u. einheitlich gestaltet werden.

(2) Die Höhe der Gebäude darf von der Straßenseite bis Traufe,

- (2.1) bei 1-geschossigen Bauten 4,00 m
- (2.2) bei 1 1/2-geschoss. Bauten 4,50 m
- (2.3) bei 2-geschossigen Bauten 7,00 m

betragen.

(3) Die Soehöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschossfußboden bezogen auf fertige Straßendecke) ist möglichst niedrig zu halten, sie darf nicht mehr als ~~1,10 m~~ betragen.

0,80 m

(4) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

(5) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung (Einteilung in der Fassade) harmonisch zu gestalten.

(6) Die Dachneigung muß bei den 1- u. 2-geschossigen Gebäuden $25 \pm 10^\circ$ betragen. Bei den 1-1/2-geschossigen Gebäuden ^{mit Krabstock m-B} die Dachneigung $42 \pm 10^\circ$ betragen. Die Dachneigung bezieht sich in beiden Fällen auf das Hauptgebäude. Bei Hauseingängen muß die Dachstellung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung der Hauptgebäude sind in der Regel geeignete Tonziegel zu verwenden.

(7) Im Dachraum dürfen Wohnungen u. Wohnräume nur bei Hauptgebäuden wie Stalldach eingebaut werden (1 1/2-geschossige Bauweise)

Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigten Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belüftung und Belichtung jedoch ausschließlich durch Giebel Fenster erhalten. Die Belüftung und Belichtung des nicht ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.

- (8) Die Kniestock-Höhe bei 1- u. 2-geschossigen Gebäuden darf max. 30 cm von O.K. Decke des jeweiligen Geschosses des Wohnhaustypes betragen.

Bei den 1 1/2 geschossigen Bauten darf die Kniestock-Höhe 90 cm von O.K. Decke gemessen nicht überschreiten.

- (9) Dachgauben sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet, diese sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung des gesamten Bauwerkes entsteht u. die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird. In keinem Falle darf die Gesamtlänge der Dachgauben bei den Gebäuden mit Satteldächern mehr als 1/3 der jeweiligen Seitenlängen des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gauben soll im Rohbau zwischen Dachfläche (Hauptdach) und Unterkante der Sparren der Dachgauben nicht mehr als 1,20 m betragen.

Die Brüstungshöhe der Dachgauben ist auf max. 1,15 m festgelegt.

Die Dachaufbauten (Dachgauben) sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird.

Unterhalb der Dachgauben müssen mind. 2 od. 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgauben und Dachaufbauten müssen im Farbton dem Daustoff der Dachdeckung angepaßt werden.

§ 13

Garagen

- (1) Die Garagen sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen (vorgeschlagenes Außenmaß ca. 3,00 / 6,00 m) und sind mit diesem, wie im Gestaltungsplan nachgewiesen, in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.

Die Garagen dürfen in jedem Falle nur eingeschossig erstellt werden.

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 v. O.K. Straßendecke gemessen aus Naturstein, Beton oder gleichwertigen Baustoff mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Strüchern oder einfachen Holzsäulen (Lattensäulen oder gleichw.) mit Heckenhinterpflanzung.

Die Gesamthöhe der Einfriedigung soll das Maß von 1,00 m Höhe nicht überschreiten.

Für die Höhe der Einfriedigung an Straßeneinsamlungen und Kreuzungen gelten §§ 1 und 2 der Kreisbauordnung vom 7. Februar 1963.

- (2) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
- (3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- (1) Anfüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebene, vorhandene Geländeform möglichst wenig beeinträchtigt wird. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind hierbei zu berücksichtigen.
- (2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollen bodenteständige Gehölze verwendet werden.

- (3) Vorplätze sowie Garagenvorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 16

Entwässerung :

- (1) Bauliche Anlagen dürfen nur errichtet werden, wenn die einwandfreie Beseitigung des Niederschlagswassers und des Abwassers dauernd gesichert ist.

Bis zur Anlage einer öffentlichen Kanalisation, die die Anschlüsse und Einleitungen vorsieht, sind alle Abwasser durch Einzelkläranlagen mit Versickerung (d. Niederschlagswasser entsprechend) auf dem Grundstück zu beseitigen.

- (2) Die für die Hausentwässerungsanlagen erforderliche, wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

§ 17

Planvorlage :

Neben den üblichen Unterlagen für Baueingabe kann die Baupolizeibehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und, wenn erforderlich, weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.

§ 18

Ausnahmen und Befreiungen :

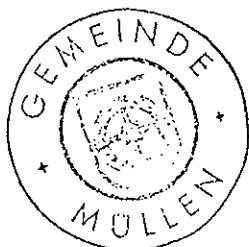
Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 B.Bau.O.

MÜLLEN, den 18. 4. 1967

KEHL, den . . 1967

DIE GEMEINDE

DER ARCHITEKT



Heinrich
Der Bürgermeister

FREIE ARCHITECTEN
KARL U. K. FR. MEIERE
DIPLOM. ING.
764 KEHL, JAHNSTR. 18 TEL. 2409
ARCHITECTEN-KAMMER BADEN-WÜRTT. N° 6110-6111