

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

zum Teilbebauungsplan " S c h a f l a c h e "
der Gemeinde A l t e n h e i m

A) Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960
(BGBI I S.341).
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der
Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962
(BGBI I S.429) (Bau NVO).
3. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung
des BBau vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S.208).
4. §§ 3, 16, 94 und 111 Abs.1 und 5 der Landesbauordnung für
Baden-Württemberg - LBO - vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S.151).

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist teils
Reines Wohngebiet gemäß § 3 Bau NVO, teils
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 und teils
Dorfgebiet gemäß § 5 Bau NVO.

Zulässig sind alle in den genannten Paragraphen aufgeführten
Gebäudearten.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich über die jeweilige Art der bau-
lichen Nutzung ist durch Eintragung im Gestaltungsplan gekenn-
zeichnet.

Ausnahmen

Soweit in den §§ 3 - 5 Bau NVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3

Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach §§ 3 und 4, Abs.4 Bau NVO (beschränkende Festsetzungen in Wohngebieten) sind nicht vorgesehen.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs.1 Bau NVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig, jedoch nicht im Bereich des reinen Wohngebietes.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Allgemeines

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

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl im Gestaltungsplan nicht erfolgt, gelten die jeweiligen Bestimmungen nach § 17, Abs.1 Bau NVO.
2. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 7

Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
2. Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Baugruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22, Abs.2 Satz 2 Bau NVO. Doppelhäuser oder Baugruppen 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 Bau NVO zulässig. Dies gilt jedoch nicht für den Bereich des reinen Wohngebietes.

§ 9

Grenz-, Fenster- und Gebäudeabstände

Bezüglich der Grenzabstände ist der § 7, bezüglich der Fensterabstände der § 8 und bezüglich der Gebäudeabstände der § 9 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) zu beachten.

Der Grenzabstand muß, rechtwinklig zur Wand gemessen, bei eingeschossigen Gebäuden mindestens 4 m, bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 5 m betragen.

Deckblatt vom 16.12.1992
zu den textlichen Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 06.06.1968,
geändert durch die Satzung vom 18.11.1985, werden wie folgt
geändert:

IV. Baugestaltung:

§ 10 Gestaltung der Bauten

- Nr. 2 Die Höhe der Gebäude darf mit Kniestock von
Straßenoberkante bzw. Bodenhöhe bis zum Schnittpunkt
Oberkante Sparren Außenkante Wand betragen:
- bei eingeschossigen Gebäuden 4,00 m,
 - bei zweigeschossigen Gebäuden 7,00 m.

Nr. 7 Dachraum/Dachgauben

Der Dachraum darf zu Wohnzwecken ausgebaut werden,
sofern § 38 LBO eingehalten werden kann.

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig.

Gestaltungsvorschriften:

- a) Brüstungshöhe max. 1,15 m.
- b) Fronthöhe max. 1,20 m bis Oberkante Sparren.
- c) Gesamtlänge der Dachgauben max. 2/3 der Dachlänge.
- d) Vermeidung von Firstanschluß.
- e) Traufbereich mit mind. 3 Ziegelreihen.
- f) Nicht zulässig sind Gauben mit tonnengewölbeartiger
Abdeckung.

IV. Baugestaltung

§ 10

Gestaltung der Bauten

A) Allgemeines Wohngebiet

1. Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m und bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen.
Doppelhäuser müssen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden. An der nördlichen Seite der Kreisstraße Nr. 50 sind 2 Geschäftshäuser von ca. 12 m/20 m vorgesehen.
2. Die Höhe der Gebäude darf mit Kniestock von Straßenoberkante bzw. Bodenhöhe bis zur Traufe betragen:
Bei eingeschossigen Gebäuden 4,0 m
Bei zweigeschossigen Gebäuden 7,0 m
3. Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) soll 0,80 m bis 1,0 m nicht überschreiten.
4. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen, sich architektonisch einfügen und nach der LBO zulässig sind.
5. Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
6. Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden bei eingeschossiger Bauweise (mit oder ohne Kniestock) 48° - 52° und bei zweigeschossiger Bauweise 28° - 32° betragen; ausgenommen sind die im Baublock westlich des geplanten Kindergartens vorgesehenen 2-geschossigen Gebäude, für die eine Dachneigung von 42° - 45° festgesetzt wird, um einen besseren Ausbau des Dachgeschosses zu ermöglichen.
7. Im Dachraum dürfen Wohnungen und Wohnräume eingebaut werden. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebel Fenster erhalten.
Die sonstigen Räume im Dachboden müssen bei 2 geschoss. Gebäuden ihre Belichtung und Belüftung durch liegende Fenster erhalten.

8. Ein Kniestock ist nur zulässig:

beim eingeschossigen Haus mit Steildach bis höchstens 0,80 m, beim ein- und zweigeschossigen Haus mit flachgeneigtem Dach bis höchstens 0,30 m.

B) Dorfgebiete

9. Dorfgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und dem Wohnen.
10. Unter § 5 Abs.2 der BNV ist festgelegt, welche Art von Bauten im Dorfgebiet erstellt werden können. Hinsichtlich der Gestaltung der Bauten gelten dieselben Vorschriften wie für das Allgemeine Wohngebiet.

C) Reine Wohngebiete

11. Reine Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude und die unter § 3 Abs.3 der BauNVO aufgeführten Ausnahmen.
12. Hinsichtlich der Gestaltung der Bauten gelten sinngemäß dieselben Vorschriften wie für das Allgemeine Wohngebiet, Bungalowbauten sollen die Dachneigung von 22° nicht überschreiten.

§ 11

Nebengebäude und Garagen

1. Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
2. Um größere Baukörper zu erhalten, sind die in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche freistehend vorgesehenen Garagen zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufügen.
3. Die gewünschte Stellung der Garagen ist im Gestaltungsplan aufgezeigt. Abweichungen sind in begründeten Fällen im Einvernehmen mit dem Landratsamt und dem Gemeinderat zulässig.
4. Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

§ 12

Einfriedigung

1. Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Grundstücke einheitlich zu gestalten.
Gestattet sind:
Sockel bis 0,30 m Höhe über Straßenoberkante aus Naturstein, Beton oder naturähnlichem Material mit niedriger Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern.
2. Das Erstellen von Türpfosten mit Eingangs- und Einfahrtstoren ist erst in Höhe der Baulinie erlaubt. Dasselbe gilt für die Abgrenzung zum Nachbargrundstück.
3. Die Erstellung von Maschendrahtzäunen als Abgrenzung gegenüber einer Straße und die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 13

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Anfüllungen und Auftragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
2. Die 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.
4. Vor Beginn der Vorgartengestaltung ist mit dem Bürgermeisteramt Rücksprache zu nehmen. Der Gemeinderat behält sich ausdrücklich vor, nichtgefällige und unpassende Anlagen abzusprechen, abzulehnen.

- 6. JUNI 1960

Siegel



Altenheim, den
Der Bürgermeister:

W. Klett