Anlage 10 zu (9)

Fertigung für das Regierungspräsidium

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 Ihlinger Berg in Ihlingen

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 26 Nov. 1968 (BGBl. I S. 1237) (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 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

Baugebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO mit Ausnahme Abs. 3

§ 2

Neben - und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig

2. Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 3

Allgemeines

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

2. Die zulässige Geschoßflächenzahl ergibt sich aus der Vervielfachung von festgesetzter Grundflächenzahl und festgesetzter Zahl der Vollgeschosse.
§ 17 BauNVO bleibt unberührt.

§ 4

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 5

Bauweise

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
~~Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.~~

§ 6

Überbaubare Grundstücksfläche

1. Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan

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

§ 7

Grenz - und Gebäudeabstand

Grenz -, Fenster - und Gebäudeabstände nach der LBO
Ausnahmen bilden die Gebäude Nr. 1o6 - 114; ~~118 - 123~~;
122 - 13o; diese müssen zwingend als Grenzbauten
(an die Baulinie) erstellt werden

IV. Baugestaltung

§ 8

Gestaltung der Bauten

1. Die Traufhöhen der Gebäude sind in Schnitten festgelegt. Sie kann im Einvernehmen mit dem Kreisbauamt etwas variiert werden.
2. An - und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
3a Fensteröffnungen sind hinsichtlich ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche, harmonisch zu gestalten.
b Fenster an den Nordseiten müssen eine Brüstungshöhe von OKFF. min. 1,6o m haben. (Damit Sichtschutz gegen den Nachbarn in dessen Intimbereich sichergestellt bleibt.
c Bei Geb. Nr. 1o6, 1o8, 11o, 112, 114, 123, 125, 126, 128 und 13o, müssen Fenster an den Westseiten ebenfalls Brüstungshöhen von OKFF min. 1,6o m haben.
Ausnahmen bilden die Dachgeschosse, in welcher Dacheinschnitte so angeordnet werden können, daß gegenseitiger Sichtschutz sichergestellt bleibt. (Siehe Typengrundrisse)

4. Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden betragen:
talseitig 25 - 28 °, je nach Typenvorschlag
bergseitig 65 - 75 °, " " "
Terrassenhäuser Blocke Nr. 117-124 0°

5. Dacheinschnitte und Dachterrassen sind zulässig.
Bei den Terrassenhäusern Nr. 117 - bis 124 sind Pflanzentröge ca. 70-80 cm über die seitliche Bauflucht vorzuziehen.

6. Für die Dachdeckung ist dunkelgrauer Asbestschiefer zu verwenden.

7. Ein Kniestock ist ausnahmsweise, bei höchstens 0,50 m zulässig, wenn durch entsprechende Gestaltung der Bauwerke gewährleistet wird, daß er unauffällig und Teil des Baukörpers bleibt.

8. Durch die senkrecht zum Hang gestellten Baukörper sind gestaffelte Geschosse nicht nur zugelassen, sondern sogar erwünscht.

9. Die Außenseiten der Gebäude sind hell zu verputzen.
Im Bereich der Giebel soll dunkle Holzschalung oder dunkelgraue Schindeln zur Verwendung kommen.

10. Leitungen
Zuleitungen für Elektrizität und Fernmeldewesen sind im Gebiet des Bebauungsplanes unterirdisch zu verlegen.

11. Stützmauern werden im Zuge der Straßenherstellung erstellt.
4 Wochen vor Beginn werden die Grundeigentümer über Form und Gestalt unterrichtet.
Von den Grundeigentümer ist anzugeben, welche Einfahrten und Zugänge freizuhalten sind.
Spätere Ergänzungen oder Änderungen gehen zu Kosten des Eigentümer

ergänzt 8.5.71

§ 9

Garagen

Die Garagen sind wie im Lageplan und in den Schnitten zu entnehmen Sie sind nur bergseitig der Straße A zulässig u. mit Humus zu überdecken und zu bepflanzen.

§ 10

Einfriedigungen

1. Die Einfriedigungen der Grundstücke entlang der Straße sind einhbitlich zu gestalten.

Sockel bis [illegible] aus Sichtbeton [illegible] und bodenständigen Sträuchern.
Stahlbetonstützmauern die im Bebauungsplan vorgesehen sind, bleiben unberührt.

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

§ 11

Grundstücksgestaltung

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

§ 12

Entwässerung

Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten.

§ 13

Ausnahme und Befreiungen

Für Ausnahme und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bebauungsvorschriften gilt § 31 BBauG bzw. 94 LBO.

§ 14

Bebauungsfrist

Die Grundstücke sind innerhalb von 5 Jahren, vom Tag des Erwerbs an gerechnet, zu überbauen.

Anerkannt:
Ihlingen, den . . . . . .
Der Bürgermeister:

Zusammengestellt:
Architekturbüro
Bernhard Glück
7241 Leinstetten