Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Friedhofstraße"

der Gemeinde Mühlen a.N.

Landkreis Horb

A Rechtsgrundlagen

1.) §§ 1 und 2,8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. 1 S. 341) (BBauG).

2.) §§ 1-23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Nov. 1968 (BGBl. 1 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. 1 S. 21).

4.) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 108).

5.) §§ 3 Abs. 1,7,9,16 und 111 Abs. 1,2 und 5 Satz 4 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S. 151) (LBO).

B Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist "Reines Wohngebiet" im Sinne des § 3 BauNVO.

§ 2

Ausnahmen

Soweit nach § 3 Abs. 3 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden sollen, sind diese nur in der südlichen Bauzeile zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt. In der nördlichen Bauzeile sind Ausnahmen nicht möglich.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

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

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

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

1.) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl.

2.) Die Vorschriften des § 17 BauNVO bleiben unberührt.

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1.) Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl erfolgt durch Eintrag in den Lageplan zum Bebauungsplan.

2.) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist in der südlichen Bauzeile Höchstgrenze und in der nördlichen Bauzeile zwingend.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

1.) Für die südliche Bauzeile wird die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

2.) Für die nördliche Bauzeile gilt die besondere (abweichende) Bauweise, offen, jedoch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind die Hauptgebäude, ohne Grenzabstand, an die östliche Eigentumsgrenze, zu bauen. (§ 22 Abs. 4 i.V. § 22 Abs. 2 BauNVO)

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

1.) Die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung in den Lageplan zum Bebauungsplan.

2.) Die überbaubare Grundstücksfläche ist aus dem Lageplan grafisch zu entnehmen.

3.) Verändern sich durch Neuvermessungen die geplanten Grenzen geringfügig, so rückt die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend mit.

§ 8

Grenz- Gebäude- und Fensterabstände

1.) Grundsätzlich muß der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von der Nachbargrenze mindestens 3,00 m betragen. Nur in der nördlichen Bauzeile sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Grenzbauten zwingend ausgewiesen.

2.) Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

IV. Baugestaltung

§ 9

Gestaltung der Bauten

1.) Die Sockelhöhe der Gebäude ist möglichst niedrig zu halten. Die nördliche Bauzeile ist bergseitig, vom natürlichen Gelände aus, nur eingeschoßig zulässig.

Die Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe ist im voraus nicht möglich, bedingt durch

a) die Ausweisung von Baugrenzen,

b) der Zahl der Vollgeschosse zum größten Teil als Höchstgrenze und

c) nachdem der Kanalisationsplan noch nicht vorliegt.

Deshalb werden die EFH spätestens bei der Baugesuchvorlage vom Kreisbauamt, dem Bebauungsplanfertiger, festgelegt.

2.) In der nördlichen Bauzeile ist das Obergeschoß zum Untergeschoß um 2 - 3 m nach Norden zu versetzen, damit eine Terrasse entsteht.

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

4.) Die Dachneigung ist im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragen.
Bei Hausgruppen und an bestehende Gebäude ist die Dachneigung anzugleichen.

In der nördlichen Bauzeile ist ein Dachvorsprung von max. 0,50 m zugelassen.

5.) Ein Kniestock mit max. 50 cm ist nur bei eingeschoßigen Gebäuden erlaubt.

§ 10

Nebengebäude

1.) Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen Sie sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.

2.) Nebengebäude müssen eingeschoßig erstellt werden, Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

§ 11

Überdachte Stellplätze und Garagen

1.) Überdachte Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Grundsätzlich sind dieselben nicht freistehend zu errichten, sondern sie sind im Hauptgebäude unterzubringen bzw. in Verbindung mit dem Hauptgebäude zu erstellen.

2.) Garagen als Grenzbauten sind nur in Verbindung mit dem Hauptgebäude oder als gemeinsame Doppelgaragen zugelassen.

3.) Die Überbauung des Vorgartens ist nur ausnahmsweise mit besonderer Begründung und mit gemeinsamen Doppelgaragen, bei Einhaltung eines Straßenabstandes von 5,00 m möglich.

4.) Die überdachte Stellplätze und Garagen sind in einen guten baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude zu bringen.

5.) Für die nördliche Bauzeile sind im Lageplan Gemeinschaftsgaragen ausgewiesen.

§ 12

Einfriedungen und Stützmauern

Bei Ausführung einer Einfriedung ist auf eine einheitliche Ausführung im Zusammenhang mit dem Straßenzug und den Nachbargrundstücken zu achten. Einfriedungen bzw. Stützmauern entlang der Straße sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Muß diese Höhe überschritten werden, ist das Bauwerk genehmigungspflichtig. (§ 89 Abs. 1 BauNVO Ziff. 12 und 13 LBO)

§ 13

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1.) 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.

2.) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 14

Entwässerung

Häusliche Abwässer sind bis zur Fertigstellung der gepl. zentr. Kläranlage in Hauskläranlagen zu leiten und nach Klärung in das Ortskanalnetz abzuführen.

§ 15

Grundstücke zur Freihaltung

Die im Lageplan eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung und Benutzung frei zu halten.

§ 16

Absteckung der Baugesuche

Die Absteckung der Neubauten hat durch einen Vermessungsfachmann zu erfolgen.

§ 17

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich entspricht der im Lageplan einbandierten Fläche von ca. 1,8ha.

§ 18

Ausnahmen und Befreiung

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

Aufgestellt:
Horb a.N., den 9. Juni 1970

Landratsamt Horb
— Kreisbauamt —

Anerkannt:
Mühlen a.N., den