

Landkreis L ö r r a c h
Gemeinde H a u i n g e n

S a t z u n g

über den Bebauungsplan G a r t e n s t r a ß e

Auf Grund der §§ 1,2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl.I S.341)(BBauG), §§ 111 Abs.1, 112 Abs.2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.Bl.S.151)(LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges.Bl.S.129) hat der Gemeinderat am 9. Juli 1969 den Bebauungsplan "Gartenstraße" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Straßen- und Baulinienplan (§ 2 Ziff. 3).

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Übersichtsplan
- 2) Begründung
- 3) Straßen- und Baulinienplan
- 4) Gestaltungsplan
- 5) Straßenlängsschnitt
- 6) Bebauungsvorschriften

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer dieser Satzung zuwider handelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hauingen, den 10. Juli 1969 .



Krupp
Bürgermeister

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Gartenstraße" für das südwestliche Teilgebiet des Ortsetters

der Gemeinde Hauingen

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. 1 S. 341) (BBauG).
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. 1 S. 429) (BauNVO).
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19.1.1965 (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 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S. 151) (LBO).

B. FestsetzungenI. Art der baulichen Nutzung§ 1Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert; die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan und im Gestaltungsplan.

§ 2Ausnahmen

(1) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) können außer den gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen folgende Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden:

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- c) Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
- d) Gartenbaubetriebe,

sofern die Eigenart des Baugebietes im einzelnen gewahrt bleibt.

(2) Im Mischgebiet (MI) können außer den gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zugelassen werden.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

- (1) Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
- (2) Versorgungsanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die einzelnen Baugebiete und Baugebietsteile unterschiedlich bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan und im Gestaltungsplan.
- (2) Die Zahl der Vollgeschosse ist nach Maßgabe des Gestaltungsplanes zwingend oder als Höchstgrenze festgesetzt.
- (3) Wo die Zahl der Vollgeschosse zwingend festgesetzt ist, kann eine Ausnahme gem. § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gem. § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.
- (3) Für die Stellung und First- bzw. Längsrichtung der Gebäude sowie für die Dachform und Dachneigung sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien sowie vorderen, seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
- (2) Zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baulinien bzw. Baugrenzen (Vorgärten und Vorplatzflächen) sind Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedigungen unzulässig.

§ 8

Grenz- u. Gebäudeabstände

Die Grenz-, Fenster- und Gebäudeabstände richten sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung.

IV. Baugestaltung

§ 9

Gestaltung der Bauten

(1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden; dabei soll die Gebäudelängsseite bei den freistehenden Einzelhäusern mit einem oder zwei Vollgeschossen mindestens 11 m betragen. Die Länge der Hausgruppen soll sich den Darstellungen im Gestaltungsplan anpassen und nicht mehr als 50 m betragen, Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt und gestalterisch aufeinander abgestimmt sein.

(2) Die Höhe der Gebäude darf - von der festgestellten Straßenhöhe (s. Straßenlängsschnitte) bis zur Traufe - höchstens betragen:

bei eingeschossigen Wohngebäuden	4,50 m
bei zweigeschossigen Wohngebäuden	6,50 m
bei dreigeschossigen Wohngebäuden	9,50 m
bei eingeschossigen gewerblichen Gebäuden	4,00 m
bei zweigeschossigen gewerblichen Gebäuden	7,00 m.

(3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschossfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf - von der festgestellten Straßenhöhe gemessen - höchstens 0,80 m betragen.

(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 in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.

(6) Die Wohngebäude sind mit Satteldächern zu versehen, deren Neigung bei 2- und 3-geschossigen Gebäuden mindestens 22° und höchstens 32°, bei 1-geschossigen Gebäuden 48° bis 52° betragen darf. Innerhalb der Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Die Satteldächer der Wohngebäude sind mit engobiertem Bedachungsmaterial einzudecken.

(7) Freistehende gewerbliche Gebäude im Mischgebiet sind mit geneigten Dächern zu versehen; ihre Neigung soll mindestens 15° und höchstens 30° betragen. Sofern im Mischgebiet Werk- und Lagerhallen unmittelbar an den Baugrenzen oder Baulinien erstellt werden, ist ihrer Straßenansicht eine gute Gestaltung zu geben.

(8) Bei eingeschossigen Gebäuden mit Steildach (48° bis 52°) ist die Ausführung eines Kniestockes bis zu 80 cm Höhe und der Einbau einer Dachgeschosswohnung zulässig. Bei 2- und 3-geschossigen Gebäuden mit flach geneigten Dächern (22° bis 32°) ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Diese Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des übrigen Dachraumes muß durch liegende Fenster erfolgen.

(9) Dachgauben und Dachaufbauten sind nur bei eingeschossigen Gebäuden mit Steildach gestattet. Sie sind auf der Dachfläche zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird. In keinem Falle darf die Gesamtlänge der Dachgauben mehr als 1/3 der Gebäudelänge betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gauben soll - im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen - nicht mehr als 0,90 m betragen. Die Gauben sind so anzulegen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird; unterhalb der Gauben müssen mindestens 2 oder 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Farbe der Seitenwangen der Gauben muß an die der Dacheindeckung angepaßt werden.

(10) Schornsteine sollen in der Regel in der Firstlinie oder deren Nähe aus dem Dach geführt werden.

(11) Für alle Mehrfamilienhäuser sind Sammelantennen zu verwenden. Antennen an den Fassaden sind nicht gestattet.

§ 10

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

(1) Kleinere Nebengebäude sind in den rückwärtigen Grundstücksteilen unterzubringen und nur eingeschossig zu errichten; sie sollen mit den Wohngebäuden oder mit den Garagen in einem guten baulichen Zusammenhang gebracht und nicht als freistehende Einzelbaukörper erstellt werden.

(2) Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen i.S. des § 3 Abs. 1 dieser Bebauungsvorschriften sind zusammen mit den Hauptgebäuden zu planen und im Bauantrag für die Hauptgebäude mit einzureichen.

(3) Bei den freistehenden Einzelhäusern sollen die Garagen nach Möglichkeit mit den Hauptgebäuden in einen guten baulichen Zusammenhang gebracht oder mit den Garagen des Nachbargrundstückes zu einer Garagengruppe zusammengefaßt werden. Mehrere Einzelgaragen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelbaukörper errichtet werden, sondern sie sind zu einer Garagengruppe zusammenzufassen.

(4) Die Anordnung der Garagen, Garagengruppen und Stellplätze soll sich an die Eintragungen im Gestaltungsplan anpassen.

(5) Einzel- und Sammelgaragen sind eingeschossig zu errichten. Die Höhe vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe darf nicht mehr als 2,70 m betragen. Die Dachneigung soll bei freistehenden Garagen und Sammelgaragen im allgemeinen 12° nicht übersteigen.

(6) Garagen mit direkter Ausfahrt auf die Straße müssen von der Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 5,0 m aufweisen.

(7) Kellergaragen mit Steilauffahrt zur Straße sind nicht gestattet.

§ 11

Einfriedigungen

(1) Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sind einheitlich zu gestalten. Gestattet sind z.B. Sockelmäuerchen bis zu 30 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzung, einfache Holzzäune (Scherenzäune) mit oder ohne Heckenhinterpflanzung, oder Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkelleisen mit Heckenhinterpflanzung. Ihre Höhe darf das Maß von 0,90 m über Gehwegoberkante bzw. über Straßenrandstein nicht überschreiten. Die Hecken sind ebenfalls auf dieser Höhe zu halten. Stacheldraht darf nicht verwendet werden.

(2) Grundstücke, auf denen dreigeschossige Gebäude vorgesehen sind, sollen keine Einfriedigungen erhalten. Diese Grundstücke sind längs der Straßen, Wege und Plätze durch eine schmale, etwa 10 cm hohe Bordschwelle aus Natur- oder Kunststeinen abzugrenzen.

§ 12

Grundstücksgestaltung, Vorgärten und Vorplätze

(1) Anfüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

(2) Vorgärten sind nach Fertigstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenfläche anzulegen und zu unterhalten.

(3) An Straßeneinmündungen darf die Verkehrsübersicht nicht behindert werden. Innerhalb der im Straßen- und Baulinienplan eingezeichneten Sichtdreiecke ist jeglicher Bewuchs und jegliche Anlage von mehr als 0,80 m Höhe - gemessen ab Straßenoberkante - untersagt.

(4) Vorplätze, Garagenhöfe und Stellplätze müssen befestigt werden.

(5) Offene Hofflächen und Wäschetrockenplätze sind zur Straße durch geeignete Bepflanzung abzuschirmen.

Hauingen, den 30.10.1968



Der Bürgermeister: