

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

zum Bebauungsplan "Starennest" und Riegel matt" für
die Gewanne Starennest, Riegel matt und Am Blostweg
(teilweise)

der Gemeinde M a u l b u r g

A. Rechtsgrundlagen

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. 1, S. 341) (BBauG).
- 2) §§ 1 bis 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) vom 26.11.1968 (BGBl. 1, S. 1237) (BauNVO).
- 3) §§ 1 bis 3 der VO. über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19.1.1965 (BGBl. 1, S. 21).
- 4) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27.6.1961 (Ges.Bl. S. 108).
- 5) §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.64 (Ges.Bl. S. 151) (LBO).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1 Baugebiet

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.

§ 2 Ausnahmen

- (1) Im Industriegebiet (GI) sowie im Gewerbegebiet (GE) können außer den gemäß den Absätzen 2 der §§ 9 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen folgende Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden:
 - a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
 - b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,sofern die Eigenarten dieser Baugebiete gewahrt bleiben.
- (2) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) können außer den gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen folgende Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden:

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- c) Gartenbaubetriebe,

sofern die Eigenart des Baugebietes gewahrt bleibt.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen im ganzen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.
- (2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können im ganzen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugelassen werden.

§ 4

Flächen für Gemeinschaftsstellplätze

Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sind nach § 9 Abs. 1 Ziff. 12 BBauG besonders ausgewiesen. Die Festsetzung der Nutzungsart und die Abgrenzung dieser Flächen erfolgen durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt

- a) im Industriegebiet (GI) durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Baumassenzahl (BMZ) gemäß §§ 19 und 21 BauNVO,
- b) im Gewerbegebiet (GE) durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschoßflächenzahl (GFZ) gemäß §§ 19 und 20 BauNVO
- c) im allgemeinen Wohngebiet (WA) durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse gem. §§ 19 und 18 BauNVO.

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Baumassenzahl (BMZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ) sowie der Zahl der Vollgeschosse (römische Ziffern) erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
- (2) Die im Straßen- und Baulinienplan für die einzelnen Teilgebiete eingetragenen Grundflächenzahlen, Baumassenzahlen und Geschoßflächenzahlen gelten als Höchstwerte.
- (3) Die für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes im Straßen- und Baulinienplan eingetragenen Vollgeschosßzahlen sind zwingend festgesetzt; eine Ausnahme hiervon gem. § 17 Abs. 5 BauNVO kann nicht zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 7 Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Ausnahmen können im Industriegebiet und im Gewerbegebiet gestattet werden, wenn aus zwingenden betriebstechnischen Gründen die geschlossene Bauweise erforderlich wird.
- (3) Im Industriegebiet und im Gewerbegebiet sind die Baukörper (Werk- und Lagerhallen, Bürogebäude usw.) in ihrer Längsrichtung entweder parallel oder senkrecht zu den durch Einzeichnung im Straßen- und Baulinienplan festgesetzten Grundrichtungen der Gebäude zu erstellen.
- (4) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für die Stellung, First- und Längsrichtung der Wohngebäude sowie für die Dachform und Dachneigung die Eintragungen im Straßen- und Baulinienplan maßgebend.

§ 8 Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen und Baulinien erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
- (2) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen oder Baulinien gemäß § 23 Abs. 3 und 2 BauNVO abgegrenzt.
- (3) Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig.

§ 9 Grenz- und Gebäudeabstände

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

IV. Baugestaltung

§ 10 Gestaltung der Bauten

- (1) Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sind im Industrie- und im Gewerbegebiet entlang den öffentlichen Straßen parallel oder senkrecht zur festgesetzten Grundrichtung der Gebäude (vergl. § 7 Abs. 3) anzuordnen. Sofern Werk- und Lagerhallen unmittelbar an den Baugrenzen entlang der öffentlichen Straßen erstellt werden, muß ihre Straßenansicht eine gute Gestaltung aufweisen.
- (2) Gewerblich genutzte Gebäude sollen eine Mindestgröße von 10 m Breite und 25 m Länge erhalten.
- (3) Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoßfußboden) der Wohn-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie der Werk- und Lagerhallen, ist möglichst niedrig zu halten; sie darf im Industrie- und Gewerbegebiet höchstens 1,10 m, im allgemeinen Wohngebiet höchstens 0,60 m über O.K. Straßenmitte betragen.

(4) Bei den Wohn-, Büro- und Verwaltungsgebäuden darf die Gebäudehöhe - gemessen vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe - höchstens betragen:

- bei eingeschossigen Gebäuden 4,50 m
- bei zweigeschossigen Gebäuden 7,00 m
- bei drei- und mehrgeschossigen Gebäuden für das dritte und jedes weitere Geschöß je 3,0 m zusätzlich.

(5) Im allgemeinen Wohngebiet sollen die Grundrisse der Wohngebäude ein langgestrecktes Rechteck bilden; die Gebäudelängsseite soll mindestens 11,0 m betragen. Die Neigung der Satteldächer muß mind. 22° höchstens 32° betragen. Die Ausführung eines Kniestockes bei den eingeschossigen Wohngebäuden bis zu 80 cm Höhe, bei den 2-geschossigen Wohngebäuden bis zu 40 cm Höhe kann zugelassen werden.

(6) Dachgaupen und Dachaufbauten sind bei allen Gebäuden mit Satteldächern untersagt.

§ 11

Nebenanlagen und Garagen

(1) Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zu den Hauptgebäuden stehen und sind mit diesen in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.

(2) Nebenanlagen dürfen nicht vor Errichtung der Hauptgebäude erstellt werden.

(3) Mehrere Garagen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelbaukörper errichtet werden, sondern sind zu einer Garagengruppe, gegebenenfalls auch zu einer Gruppe mit den Garagen des Nachbargrundstückes zusammenzufassen. Im allgemeinen Wohngebiet soll sich die Anordnung der Garagen an die Einzeichnungen im Straßen- und Baulinienplan halten.

§ 12

Einfriedigungen

(1) Einfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinien sind einheitlich zu gestalten. Ihre Gesamthöhe darf das Maß von 0,90 m nicht übersteigen. Massive Einfriedigungen und Sockelmäuerchen entlang der Straßenbegrenzungslinien sind nur bis zu 0,30 m über Gehweghöhe zugelassen.

(2) Für Einfriedigungen, die an oder hinter der Baugrenze errichtet werden, ist im Industriegebiet und im Gewerbegebiet eine Höhe bis zu 2,0 m zulässig.

§ 13

Grundstücksgestaltung

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

(2) Die Vorflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind als Rasenflächen oder Stellplätze anzulegen und zu unterhalten. Stellplätze und private Werkstraßen müssen befestigt werden.

(3) An den Straßeneinmündungen in die Landesstraße 144 ist innerhalb der im Straßen- und Baulinienplan eingezeichneten Sichtdreiecke, an den übrigen Straßeneinmündungen innerhalb eines Sichtdreieckes von der jeweiligen Frontlänge von mind. 20 m Länge jeglicher Bewuchs und jegliche Anlage von mehr als 0,80 m Höhe gemessen ab Straßenoberkante, untersagt.

Maulburg, den 6. Oktober 1969



Der Bürgermeister:

Müller