

# Bebauungsvorschriften

## 1 Rechtsgrundlagen

- 1.1 §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) — BBauG —.
- 1.2 §§ 1—23 der **Verordnung** über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) — BauNVO —.
- 1.3 §§ 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).
- 1.4 § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 108).
- 1.5 §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. April 1964 (Ges.Bl. S. 151) — LBO —.

## 2 Ausnahmen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- 2.1 Im Baugebiet **I** gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO  
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.  
Mit gewerblichen Produktionsstätten ist ein Abstand von 15 m von der Industriestraße einzuhalten. In einem Abstand von 8 m von dieser Straße sind nur Büro- und Wohngebäude zulässig.
- 2.11 Es wird eine besondere (abweichende) Bauweise offen, jedoch Gebäudelänge max. 100 m zugelassen (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
- 2.2 im Baugebiet **II** gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO:  
Wohnungen für Aufsichts- u. Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

- 2.3 im Baugebiet **III** gemäß § 8 Abs. 4 Nr. BauNVO:  
Bebauung entsprechend § 6 Abs. 1 + 2 BauNVO möglich.

## 3 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind

- unzulässig
- nur in folgendem Umfange zulässig:
  - innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme von Niederspannungs-Kabelverteilungsschränken und Beleuchtungsmasten.

## 4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Soweit die zulässige GFZ nicht im Plan festgesetzt ist, ergibt sie sich, aus der Vervielfachung von festgesetzter GRZ und Z, wobei aber die Werte nach § 17 BauNVO nicht überschritten werden dürfen.
- 4.2 Von der Zahl der Vollgeschosse ist eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO
  - unzulässig
  - nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig: wenn
    - 1. besondere städtische Gründe dies rechtfertigen,
    - 2. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

## 5 Überbaubare Grundstücksfläche

- 5.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, die nach 2 dieser Bebauungsvorschriften zulässig sind, nur dort zulässig, wo sie im Plan festgesetzt sind.

## 6 Grenz- und Gebäudeabstand

- 6.1 Summe der auf einem Grundstück einzuhaltenden seitlichen Grenzabstände mindestens 6,00 m.
- 6.2 Dabei geringster Grenzabstand 3,00 m.
- 6.3 Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

## 7 Baugestaltung

### 7.1 Mindestlänge der Gebäudelängsseite

- 7.1.1 bei eingeschossigen Gebäuden 9 m
- 7.1.2 bei zweigeschossigen Gebäuden 11 m — 12 m

### 7.2 Doppelhäuser und Hausgruppen müssen einheitlich gestaltet werden.

### 7.3 Höhe der Gebäude vom höchsten Punkt des umgebenden Geländes bis zur höchsten Traufe höchstens:

- 7.3.1 bei eingeschossigen Gebäuden ..... 3,50 m
- 7.3.2 bei zweigeschossigen Gebäuden ..... 7,00 m
- 7.3.3 bei dreigeschossigen Gebäuden ..... 11,00 m

### 7.4 Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens:

#### 7.4.1 ~~siehe Festsetzung im Plan für jedes Grundstück — Vorhaben bezogen auf Meereshöhe NN~~

#### 7.4.2 Fixpunkt: 0,40 m über der Höhe der zugehörigen Erschließungs-~~stra~~ straße u. wird im Benehmen mit der Stadtverwaltung festgesetzt.

### 7.5 Dächer

#### 7.5.1 Die Dachneigung bei Hausgruppen muß gleich sein.

#### 7.5.2 Für die Dachdeckung ist dunkles — ~~helles~~ — nichtglänzendes Material zu verwenden.

### 7.6 Kniestöcke sind nur zulässig:

- 7.6.1 beim Steildach bis höchstens 0,80 m.
- 7.6.2 Beim ein- und zweigeschossigen Haus mit flachgeneigtem Satteldach bis höchstens ~~0,30~~ 0,50 m.

### 7.7 Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht zulässig.

#### 7.7.1 ~~nur beim Steildach zulässig~~

#### 7.7.2 ~~Dachgaupen und Dachaufbauten sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß die geschlossene Wirkung der Dachfläche nicht beeinträchtigt wird. Die Gesamtlänge der Dachgaupen darf in der Regel betragen:~~

~~bei Satteldächern nicht mehr als  $\frac{1}{2}$~~

~~bei Walmdächern an der Längsseite nicht mehr als  $\frac{1}{4}$~~

~~bei Walmdächern an der abgewalmten Seite nicht mehr als  $\frac{1}{6}$  der Gebäudeseitenlänge. Die Höhe der Stirnseiten der Dachgaupen soll (im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen) nicht mehr als 0,90 m betragen. Die Frontflächen der Gaupen müssen voll verglast sein. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 2—3 Ziegelreihen durchlaufen. Die nicht verglasten Teile der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in Baustoff und Farbe der Dachdeckung angepaßt werden.~~

## 8 Nebengebäude und Garagen

### 8.1 Die Nebengebäude müssen sich hinsichtlich Baumasse und Baugestaltung dem Hauptgebäude unterordnen und in guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen.

### 8.2 Nebengebäude (ausgenommen Garagen und landwirtschaftliche Gebäude)

- 8.2.1 Geschößzahl: 1
- 8.2.2 Höchste Traufhöhe: 3 m

### 8.3 Garagen

#### 8.3.1 Vorgeschriebene Dachform: Flachdach bei PKW

#### 8.3.2 Höchste Höhe in der Einfahrt (Außenmaß): 2,50 m. bei PKW : 4,50 m bei LKW im übrigen ist die Garage dem Gesamtgebäude anzupassen.

## 9 Einfriedigungen

### 9.1 Zulässig an öffentlichen Straßen und Plätzen:

- Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung
- Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung
- Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung

### 9.2 Verwendung von Stacheldraht unzulässig.

- 9.3 — Höhe der Einfriedigungen höchstens 1 m — ..... 1,30 m.
- Für die Höhe der Einfriedigungen gilt § ..... der Kreisbausatzung für den Landkreis ..... vom .....

### 9.4 Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßeneinmündungen weitergehende Einschränkungen als in 9.1 bis 3 vorgesehen verlangt werden. Im Bereich von Sichtflächen Anpflanzung und Einfriedigung max. 0,80 m.