

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan der Gemeinde Hägelberg für die Gewanne
"Stückle" und "Sängergarten".

A. Rechtsgrundlage:

- 1) §§ 1, 2, 8 und 9 des Bundesgesetzes vom 23. Juni 1960
(BGBl. I S. 341).
- 2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der
Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962
(BGBl. S. 429).
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchfüh-
rung des Bundesbaugesetzes vom 27. Juni 1961
(Ges. Bl. S. 208).
- 4) §§ 3, 111 Abs. 1 und 5 der Landesbauordnung für Baden-
Württemberg vom 6. April 1964 (Ges. Bl. S. 151).
- 5) §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bau-
leitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts
(Planzeichen VO) vom 19.1.1965 (BaBl. I S. 21).

B. Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung:

§ 1

Baugebiet

- 1) Das im Bebauungsplan ausgewiesene Gebiet ist "Allgemeines
Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO, und "Sondergebiet" (SO)
§ 11 BauNVO.
- 2) Zulässig sind:
 - a) Wohngebäude
 - b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - c) Freizeitheim (SO)

§ 2

Ausnahmen

Soweit in § 4 LNVVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese nicht Bestandteile des Bebauungsplanes.

Die Art der Nutzung im Sondergebiet gem. § 11 LNVVO bleibt unberührt.

§ 3

Neben-und Versorgungsanlagen

- 1) Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
- 2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen nicht zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse (Z) und darf höchstens betragen:
Wohnhäuser Grundflächenzahl GRZ = 0.35 (WA)
Freizeitheim Grundflächenzahl GRZ = 0.45 (SO)
- 2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist die Höchstgrenze. In der Bebauung werden Untergeschosse als Vollgeschosse im Sinne des § 2 Abs. (4). 2. LBO verstanden. Bei der Bebauung südl. und östl. des Straßenzuges A - A1 ist der Regelquerschnitt zu beachten. Im Sondergebiet (SO) kann die Geschosßzahl im 3-geschossigen Bereich um 1 Vollgeschosß erhöht werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 5

Bauweise

- 1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die Eintragungen im Gestaltungsplan gelten als Festsetzungen gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

- 2) Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sowie deren Dachform sind die Eintragungen im Straßen-, Baulinien- und Gestaltungsplan maßgebend.

§ 6

Überbaubare Grundstücksfläche

- 1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen erfolgt durch Eintragung im Straßen-, Baulinien- und Gestaltungsplan.
- 2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig.

§ 7

Grenz- und Gebäudeabstände

- 1) Der Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß, sofern Ausnahmen im Straßen- und Baulinienplan nicht vorgesehen sind, rechtwinklig zur Wand gemessen, mindestens 4 mtr. betragen. Für die Fensterabstände gelten die Vorschriften der LBO.

IV. Baugestaltung

§ 8

Gestaltung der Bauten

- 1) Die Grundrisse der Gebäude sollen in der Regel ein Rechteck bilden.

- 2) Die Sockelhöhen der Gebäude (Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß) sind möglichst niedrig zu halten. Sie dürfen höchstens 0,40 m über der Straßenoberkante liegen. (Hausmitte)
- 3) Die Höhe der Gebäude darf von Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoß bis zur Traufe betragen:

bei 1-geschossiger bebauung	3.00 mtr.
bei 2-geschossiger bebauung	6.00 mtr.
im Sondergebiet wird eine grössere Geschoßhöhe zugelassen	max. 5.00 mtr.
- 4) Die Dachneigung muß zwischen 24-30° liegen (Satteldach). Für die Dachneigung im Sondergebiet können Ausnahmen zugelassen werden (Flachdach).
Als Dacheindeckung für alle Dächer soll dunkelgrauer Eternitschiefer verwendet werden.
- 5) Werden im Dachraum Einzelwohnräume eingebaut, müssen sie ihre Belichtung und Belüftung ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Kniestöcke sind nicht gestattet.
Das auf dem Flurstück 666 stehende Wohnhaus muß eine architektonische Einheit mit dem geplanten Freizeitheim (SO) bilden.

§ 9

Garagen

- 1) Im Baugebiet sind Einzel- und Sammelgaragen vorgesehen. Die Garagen haben Flachdach, bzw. flachgeneigte Pultdächer 3-5 %, Traufhöhe max. 2.75 mtr.. Als Belag soll Pappe oder Kies verwendet werden. Auf den Grundstücken südl. des Straßenzuges A-A1 werden wegen der dichten bebauung keine Garagenbauten oder offene Überdachungen für PKW zugelassen. Für diese Grundstücke sind die im Bebauungsplan ausgewiesenen Sammelgaragen zu verwenden.
Bei den Sammelgaragen werden einheitliche Betonfertigteilgaragen mit Stahltores vorgeschrieben. Die Garagentore der Sammelgaragen müssen einheitlich in einem Grauton gestrichen werden.
- 2) Vor jeder Garageneinfahrt ist ein Abstellplatz von ca 5 m Tiefe, entsprechend der Planeintragung im Gestaltungsplan vorgesehen, so daß das Fahrzeug vor der Einfahrt, jedoch außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen abgestellt werden kann.

§ 10

Verputz und Anstrich der Gebäude

Die Außenseite der Hauptgebäude und Garagen sind, sofern es sich nicht um Sichtbetonflächen oder Verblendmauerwerk handelt, innerhalb eines Jahres zu verputzen und zu streichen. Auffallend wirkende Farben u.a. reines Weiß dürfen, abgesehen von kleineren Flächen, wie: Faschen, Gesimen etc., nicht verwendet werden.

§ 11

Einfriedigungen

- 1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind Jägerzäune mit Heckenpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern. Die Gesamthöhe der Einfriedigung soll das Maß von 1.20 mtr. nicht überschreiten.
- 2) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.
- 3) Die gegen die Landes- und Kreisstraßen anzugrenzenden Grundstücke sind lückenlos und schlupfsicher einzufrieden - direkte Zufahrten und Zugänge werden nicht gestattet.

§ 12

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 1) Die Grundstücke sind so einzuplanieren, daß die Geländeoberkante mit der Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen übereinstimmt.
- 2) Die im Gestaltungsplan als Vorgartenfläche ausgewiesenen Flächen sind nach Erstellung der Gebäude als Zierrasen anzulegen und zu unterhalten. Bei der Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind bodenständige Gehölze zu verwenden.
- 3) Die Zufahrt zu den Garagen sollte nach Möglichkeit über Fahrspurplatten oder mit Fugen verlegten Kunststein- bzw. Natursteinplatten erfolgen. Nicht zugelassen sind in einem Guß betonierte Betonflächen.

- 4) Komposthaufen sollen nach den Regeln gärtnerischer Kultur angelegt und gepflegt werden. Sie müssen auf jeden Fall so angelegt werden, daß sie keine Dauerbelästigung durch Geruch, Insekten usw. verursachen.

§ 13

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen des Bebauungsplanes gilt § 31 BBauG. Für das Sondergebiet (SO) können in den § 1,6 Ausnahmen zugelassen werden.

Hügelberg, den

1967

Der Bürgermeister

22. Mai 1967

