

Gemeinde Teningen

Landkreis Emmendingen

Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan "Am Blumberg", Ortsteil Heimbach

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1 Baugebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Fläche der Grundstücke Flst.Nr. 1336, teilweise Flst.Nr. 1335, 1339 und teilweise 1879. das gesamte Planungsgebiet ist im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

§ 2 Ausnahmen

Die im § 4 Abs. 3 Ziffer 1 bis 6 der BauNVO aufgeführten Anlagen sind gemäß § 1 der BauNVO nicht zulässig.

§ 3 Stellplätze und Garagen

1. Stellplätze und Garagen sind den landesrechtlichen Vorschriften entsprechend zu errichten.
2. Die Garagen sind auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zu erstellen.
Von dieser Festsetzung darf unter folgenden Voraussetzungen abgewichen werden, wenn
 - a) bei der Bodenordnung eine andere Grundstückseinteilung als vorgesehen vorgenommen wird,
 - b) die Garage im Untergeschoß des Hauptgebäudes errichtet wird,
 - c) die Garage als Anbau mit dem Hauptgebäude eine gestalterische Einheit bildet.
3. Bergseitige Garagen sind ins Gelände einzubauen und zu begrünen.

§ 4 Nebenanlagen

1. Nebenanlagen sind unter den Voraussetzungen des § 14 (1) BauNVO zulässig.
2. Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahme zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind als Festsetzungen enthalten:
Geschoßzahl (Z)
Grundflächenzahl (GRZ)
Geschoßflächenzahl (GFZ)
Die angegebenen Werte stellen Höchstwerte dar.
2. Bei Gebäuden in geneigtem Gelände wird das Untergeschoß, auch solche, die weniger als 1,40 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragen, als Vollgeschoß angerechnet. Insgesamt dürfen talwärts nur zwei Geschosse in Erscheinung treten.

III. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 6 Bauweise

Als Bauweise wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Die entsprechenden Festsetzungen erfolgen im Bebauungsplan, zeichnerischem Teil. Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie die Dachneigung sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

Vor einer Bebauung des Grundstückes Flst.Nr. 1336 ist vom jeweiligen Bauherrn ein Bodengutachten zum Nachweis der Standfestigkeit des Gebäudes und der Böschung zu erstellen lassen.

§ 7 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgelegt.

IV. Gestaltungsvorschriften

§ 8 Gestaltung der Gebäude

1. Die im Bebauungsplan eingetragenen Festsetzungen der Höhenlage der baulichen Anlagen gelten für die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe. Für die Gebäude auf den Flst.Nr. 1335 und 1336 wird ein Kniestock von max. 50 cm Höhe zugelassen (Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut).

2. Dachform, Dachneigungen

Bei freistehenden Einfamilienhäusern mit 2 Vollgeschossen ist ein Satteldach der Neigung 28° bis 32° Grad zulässig, während die Dachneigung bei den Gebäuden auf den Flst.Nr. 1335 und 1336 35° Grad beträgt.

3. Die Dächer sind mit dunklem nichtglänzendem Material zu decken.

§ 9 Grundstücksgestaltung

Bei Anfüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sollen die Geländebeziehungen der jeweiligen Nachbargrundstücke mit berücksichtigt werden. Der Geländeschnitt A-A ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Der vorhandene Bestand an Bäumen und Sträuchern ist nach Möglichkeit zu erhalten.

§ 10 Befreiungen

Für die Erteilung von Befreiungen gelten die §§ 31 BBauG und § 57 LBO.

Teningen, den 6. Februar 1985

Bürgermeisteramt

Jäger, Bürgermeister

Genehmigung bekanntgemacht
am 21.3.1985

Rechtsverbindlich seit 21.3.1985
Bürgermeisteramt

Riemenshneider

