

Gemeinde Steislingen, Landkreis Konstanz

Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan "Stockkreute"

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)
 - 1.01 Bauliche Nutzung
 - 1.01 a Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO) Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO).
Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 sind gem § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
 - 1.01 b Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO) Wird entsprechend den Einschrieben im Plan festgesetzt durch:
Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 18 BauNVO)
Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16, 19 BauNVO)
Geschoßflächenzahl (GFZ) (§§ 16, 20 BauNVO)
Die Grundflächenzahl und Geschosflächenzahl ist gem. § 16 Abs. 4 nach den örtlichen Verhältnissen festgesetzt. Ausnahmen nach § 17 Abs. 5 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.
 - 1.02 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG) Entsprechend den Einschrieben im Plan. Doppelhäuser müssen gleichzeitig erstellt werden.
Besondere Bauweise
 - b¹ Es ist Terrassenbauweise mit teilweise geneigtem Dach festgesetzt. (s. Schnitt I - I)
Das Flachdach der jeweils darunter liegenden Wohnung dient zur Wohngarten-Nutzung.
 - b² Es ist seitlich versetzte Terrassenbauweise mit teilweise geneigtem Dach festgesetzt. Das Flachdach der jeweils darunter liegenden Wohnung dient zur Wohngarten-Nutzung.

Offene Bauweise

bei der Einzelhausbebauung darf die Gebäudetiefe insgesamt max. 18,0 m betragen.

Bei Doppelhausbebauung sind die Teilgebäude ohne Grenzabstand untereinander festgesetzt.

1.03 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b BBauG)

Entsprechend den Einzeichnungen im Plan.

Die eingezeichneten Hausschemen gelten als Richtlinien.

1.04 Nebenanlagen

im Sinne von § 14 BauNVO sind nicht zugelassen.

Die Ausnahme hiervon gilt für Kinderspielplätze, Sichtschutzwände, Pergolen, Anlagen der Verkehrssicherung und der des Gebietes dienenden Versorgungsanlagen.

1.05 Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 e BBauG)

Garagen sind auf den mit GA und GGA bezeichneten Flächen zugelassen. Die mit GAU und GGAU bezeichneten Garagen sind unterirdisch anzulegen. Die Dächer sind entsprechend dem Geländeverlauf mit Erde abzudecken. Werden anstelle der Garagen Stellplätze hergestellt, so sind diese ebenfalls unterirdisch anzulegen. Ausnahmen bezüglich des Standortes können gestattet werden. Bei Festlegung der Zufahrt zur Garage mit der Bezeichnung GGAU ist der vorhandene Baumbestand zu berücksichtigen. Die Baumstandorte sind im Bauantrag einzuzichnen.

1.06 Böschungen bzw. Stützmauern an Verkehrsflächen

sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

1.07 Versorgungsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG)

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche an der Str. D - B ist eine unterirdische Druckerhöhungsanlage zu erstellen.

1.08 Gehrecht, Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

Gem. Eintragung im Plan sind Leitungsrechte im Grundbuch zu sichern.

- 1.9 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG) Auf den nicht überbauten Flächen sind standortgerechte Sträucher - und soweit möglich - Bäume anzupflanzen und zu unterhalten.
- 1.10 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG) Entlang der Straße B - D ist der vorhandene Bewuchs auf den Grundstücken zu dulden. Er muß erhalten werden. s. 1.05
- 1.11 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG) In den ausgewiesenen Bereichen sind die eingetragenen Einrichtungen zulässig.
- 1.12 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. d BBauG) Für die Höhenlage (Oberkante Erdgeschoß-Rohboden) ist die Eintragung im Plan maßgebend. Ist eine solche Festlegung nicht getroffen, so ist die Höhenlage und Geländegestaltung mit dem Kreisbauamt - im Einvernehmen mit der Gemeinde - örtlich festzulegen. Im Bauantrag ist der natürliche und geplante Geländeverlauf darzustellen.
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BBauG in Verbindung mit § 111 LBO)
- 2.01 Dachform (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Für das ganze Gebiet ist grundsätzlich, mit Ausnahme der Dachterrassen, geneigtes Dach vorgeschrieben. Es ist Satteldach und Pultdach zugelassen. Die Firstrichtung verläuft etwa parallel zum Hang. Die Dachneigung ist von 15 - 28° festgesetzt. Doppelhäuser müssen in sich die gleiche Dachneigung aufweisen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte (sog. Negativgauben) sind nicht zugelassen.
- Je Gebäude sind max. 2 Dachflächenfenster zugelassen (nicht über 1,25 m² Durchsichtfläche). Sie dürfen nicht über die eigentliche Dachfläche überragen.
- Bedachungsmaterial:
Zulässig sind dunkel engobiierte Dachziegel, dunkle Betondachsteine und kleinformatige Wellasbestplatten oder dunkel getönte Asbestschieferplatten. Andere in diesem Sinn geeignete Materialien können nach Absprache ausnahmsweise zugelassen werden.
Balkonbrüstungen sind in gedeckten Farbtönen zu halten.

Das jeweilige Gesamtgebäude muß einheitliches Bedachungsmaterial aufweisen.

Es ist nur eine Antenne je Gesamtgebäude zulässig.

2.02 Höhenlage der Gebäude
(§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

siehe 1.12

2.03 Äußere Gestaltung
(§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Für das gesamte Bebauungsplangebiet muß in architektonischer und technischer Hinsicht eine gut gestaltete, aufeinander abgestimmte bauliche Einheit erreicht werden. Bei der farblichen Gestaltung sind nur gedeckte Farbtöne gestattet.

2.04 Gestaltung der unbebauten
Grundstücksflächen
(§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

siehe 1.09

2.041 Einfriedigungen

sind im geneigten Gelände unzulässig, soweit sie nicht aus Sicherheitsgründen erforderlich sind. Sie sind dann gegen Nachbargrundstücke und Verkehrsflächen in Form von lebenden Hecken aus bodenständigen Gehölzen von max. 1,00 m Höhe, möglicherweise mit innenliegenden Spanndrähten herzustellen. Als Sichtschutzmaßnahmen sind Pergolen und Bepflanzung aus bodenständigen Gehölzen bis 2,00 m Höhe zugelassen.

2.042 Stützmauern, Auffüllungen
Abgrabungen

sollen grundsätzlich vermieden werden. Sind Stützmauern zur Anlage von Wegen oder zur Sicherung des Erdreichs erforderlich, dürfen diese die Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Sie sollen sich weitmöglichst anpassen und sind möglichst mit geeignetem Bewuchs zu versehen. Ausnahmsweise können erforderlichenfalls höhere Stützmauern zugelassen werden, sofern diese so gestaltet sind, daß ein negatives Erscheinungsbild vermieden wird, z.B. durch Einbau von Pflanznischen. Im Bauantrag ist der natürliche und geplante Geländeverlauf darzustellen. Zugelassene Materialien sind Beton, Naturstein-Trockenmauerwerk oder vertikale Rundholzwände. Entlang der Straße B - D sind keine Stützmauern zugelassen.

2.05 Nebengebäude und Gemeinschaftsanlagen
(§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

- a) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen gestalterisch guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
- b) s. 1.05
- c) Die Zufahrten bzw. Vorplätze (Stauräume) zu Garagen und die Abstellplätze müssen planiert und befestigt sein. Eine gestalterische Einbeziehung in die Vorgartenfläche ist anzustreben. Sie sind stets zur Zufahrtsstraße offen zu halten. Eine Absperrung mit Sicherungsketten und dergleichen ist unzulässig. Die freie Zufahrt zu den Garagen und Stellplätzen muß jederzeit gewährleistet sein. Der Stauraum vor der Garage muß mind. 5,5 m betragen.
- d) Bewegliche Abfallbehälter sind in geschlossenen Boxen unterzubringen. Die Plätze hierfür sind im Zusammenhang mit der Garage auszuweisen.

4.0 Planvorlagen
(§ 90 LBO)

Zur Kontrolle der Einhaltung der Sockelhöhe, der Abstände und der Grundfläche der Neubauten, ist ein entsprechender Nachweis in doppelter Fertigung an das Bürgermeisteramt vorzulegen. Die Vorlage muß erfolgen, bevor mit der Gründung begonnen werden darf.

Der Nachweis ist entweder durch das zuständige staatliche Vermessungsamt oder einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur aufzustellen.

Neben den üblichen Planunterlagen im Sinne der LBO Baden-Württemberg kann das Kreisbauamt die Darstellung des Bauvorhabens mit näherer Umgebung verlangen. Dies kann je nach Erfordernis durch Lichtbilder oder Modell erfolgen.

Das Kreisbauamt und die Gemeinde können ferner verlangen, daß die Umrißlinien der Bauten am jeweilig vorgesehenen Standort durch Stangen, Latten usw. so dargestellt werden, daß die Beurteilung der Wirkung der zu erstellenden Gebäude im Gelände möglich ist.

5.0 Ausnahmen und Befreiungen Planungsrecht:

Ausnahmen gem. § 31 (1) BBauG sind zulässig, soweit diese im Bebauungsplan vorgesehen sind. Für die Erteilung von Befreiungen ist § 31 (2) BBauG maßgebend

Baurecht:

Bei Ausnahmen und Befreiungen von baurechtlichen Vorschriften gilt § 94 der LBO für Baden-Württemberg.

Steißlingen, den 4. 11. 1974

Der Bürgermeister:

