

Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan "TAL II"

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG u. 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 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 Geschoßflächenzahl ist gem. § 16 Abs. 4 nach den örtlichen Verhältnissen festgesetzt. Ausnahmen nach § 17 Abs. 5 sind nicht zulässig.

1.02 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG) Entsprechend den Eintragungen im Plan.

offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

Es sind Einzelgebäude mit einer Länge von max. 18,0 m - gemessen in der Achse der Str.R-K- zugelassen. An der östlichen Grundstücksgrenze ist - mit Ausnahme an den Straßen und Wegen - Grenzbau gem. Einzeichnung festgesetzt. Im übrigen gelten die Fenster-, Grenz- und Gebäudeabstände der LBO.

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

~~Entsprechend den Eintragungen im Plan.~~ Richtlinien für die Stellung der baulichen Anlagen sind die Baugrenzen sowie die Angaben der Firstrichtung.

1.04 Nebenanlagen

im Sinne von § 14 BauNVO sind nicht zugelassen.

Die Ausnahme hiervon gilt für Kinderapielplätze, Pergolen, Anlagen der Verkehrsicherung und der des Gebietes dienenden Versorgungsanlagen.

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

Die Garagen sind in die Gebäude mit einzubeziehen. Ausnahmsweise kann die Erstellung einer freistehenden Garage vom Kreisbauamt - im Einvernehmen mit der Gemeinde - gestattet werden.

1.06 Böschungen bzw. Stützmauern s. 2.06  
an Verkehrsflächen

1.07 Sichtflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Die im Plan eingezeichneten Sichtflächen müssen von jeder Bebauung, Lagerung und sichtbehindernden Bepflanzung, Einfriedigung und dergl. freigehalten werden. Als max. Höhe gilt 0,80 m über der Fahrbahn. Fahrzeuge dürfen auf dieser Fläche nicht abgestellt werden.

1.08 Anpflanzungen von Bäumen  
und Sträuchern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

Auf den nicht überbauten Grundstücks-  
teilen sind Strauchgruppen und auf Grund-  
stücken über 500 m<sup>2</sup> Fläche zusätzlich  
mind. 1 großkroniger standortgerechter  
Baum anzupflanzen.

1.09 Öffentliche Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG)

In den ausgewiesenen Bereichen sind  
Bäume und Sträucher anzupflanzen.

1.10 Höhenlage der baulichen An-  
lagen  
(§ 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 Kreis-  
bauamt - im Einvernehmen mit der Ge-  
meinde - örtlich festzulegen. (s.3.0)

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BBauG in Ver-  
bindung mit § 111 LBO)

2.01 Grenz-, Fenster- und Ge-  
bäudeabstände  
(§ 7, 8 u. 9 LBO)

s. 1.02

2.02 Dachform  
(§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Für das ganze Gebiet ist geneigtes  
Dach vorgeschrieben. Entlang dem  
Straßenabschnitt a - j ist Satteldach  
mit 20 - 28.<sup>o</sup> festgesetzt. Entlang den  
Straßenabschnitten R - a und J - K  
ist gegeneinander versetztes Pultdach

mit 15 - 28° festgesetzt.

Dachaufbauten sind nicht zugelassen.

Bedachungsmaterial:

Zulässig sind dunkel engobiierte Dachziegel, dunkle Betondachsteine und kleinformati<sup>ge</sup> Wellasbestplatten oder dunkel getönte Asbestschieferplatten.

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

s. 1.10

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

Für das gesamte Bebauungsplan-  
gebiet muß in architektonischer  
und technischer Hinsicht eine  
gut gestaltete, aufeinander abge-  
stimmte bauliche Einheit erreicht  
werden.

2.05 Gestaltung der unbebauten  
Grundstücksflächen  
(§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

2.051 Bepflanzung

s. 1.08

2.052 Einfriedigungen

Bei gegenseitiger Trennung von  
Nachbargrundstücken - ausgenommen  
Wege und Straßen ist nur eine  
einheitliche Einfriedigung auf  
oder an der gemeinsamen Grund-  
stücksgrenze gestattet. Weitere  
Einfriedigungen sind nicht zuge-  
lassen.

Es sind folgende Einfriedigungen  
zugelassen:

1) Einfriedigungen gegen Nach-  
bargrundstücke und Verkehrs-  
flächen in Form von lebenden  
Hecken aus bodenständigen

Gehölzen von max. 0,8 m Höhe, möglicherweise mit innenliegenden Spanndrähten.

2) Als Sichtschutzmaßnahmen bestehen aus Holzblenden (Pergolen) und Hecke aus bodenständigen Gehölzen bis 2,00 m Höhe.

Die Abgrenzung der Grundstücke zum Gehweg muß durch Stellplatten bis 10 cm Höhe über Oberkante Gehweg erfolgen.

Vorgärten vom Gehweg bis zum Haus bzw. oben genannten Sichtschutzmaßnahmen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

#### 2.053 Kinderspielflächen

Es sind auf den jeweiligen Grundstücken Spielflächen gem. § 13 LBO in Verbindung mit dem Kinderspielplatzverordnung vom 1. Aug. 1973 anzulegen und zu unterhalten.

#### 2.06 Stützmauern, Auffüllungen, Abgrabungen

sind grundsätzlich nur durch die Höhenlage der Straßen und Wege bzw. daraus folgender Garageneinfahrten bestimmt. Sie sollen sich weitmöglichst dem vorhandenen Geländeverlauf anpassen. Im übrigen dürfen sich die Geländeverhältnisse der Grundstücke untereinander nicht beeinträchtigen. Böschungen oder Stützmauern an Verkehrsflächen sind auf den Grundstücken zu dulden.

#### 2.07 Nebengebäude und Gemeinschaftsanlagen (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 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. 1.04

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.

### 3.0 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.

### 4.0 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 25. Februar 1976

Der Bürgermeister:



-----