

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n z u m B e b a u u n g s p l a n

"Zimmererstraße Nord"

Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1 bis 2a, 8 bis 9a des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256)
2. §§ 1 bis 23 der Benutzungsverordnung i.d.F. vom 20.9.1977 (BGBl. I S. 1765)
3. §§ 1 bis 3 und Anlage der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21)
4. §§ 3, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 21. Juni 1977 (GBl. S. 226)

Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiete

Der Bebauungsplan umfaßt ein **allgemeines** Wohngebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan festgesetzt.

§ 2

Ausnahmen

Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen nach § 4 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

§ 4

unbesetzt

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Plan.
2. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist Höchstgrenze.
3. Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücke

§ 7

Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
2. Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Plan maßgebend.

§ 8

Überbaubare Grundstücksfläche

1. Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Plan.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

§ 9

Grenz- und Gebäudeabstand

1. Die Summe der auf einem Grundstück einzuhaltenen seitlichen Grenzabständen muß mindestens 6.- m betragen, wobei der geringste Abstand 3.- m betragen muß.
2. Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

IV. Baugestaltung .

§ 10

Gestaltung der Bauten

1. Das Höchstmaß der Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden) gemessen in Gebäudeachse bezogen auf Straßenachse beträgt 0,80 m.
2. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- * 3. Die Dachneigung beträgt :
22° bis 38°
4. Nachstehende Kniestockhöhen sind gestattet:
 - 1) Bei Dachneigung von 22° bis 35° 0,30 m Kniestock
 - 2) Bei Dachneigung von 36° bis 38° 0,60 m Kniestock.
5. Der Ausbau von Wohnungen im Dachgeschoß ist zulässig, soweit es sich mit den Bestimmungen der LBO vereinbart.
6. Winkelbau ist gestattet.

§ 11

Nebengebäude und Garagen

1. Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis und guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen.
2. Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,50 m betragen.
- * 3. Für die Erstellung der Garagen gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung in der jeweiligen Fassung.

Einfriedigungen

1. Die Abgrenzung der privaten Gartenflächen gegen die öffentlichen Verkehrsflächen ist vor der endgültigen Fertigstellung der Erschließungsanlagen durch den Eigentümer herzustellen. Folgende Arten von Einfriedigungen sind gestattet:
 - Rasenbordsteine -
 - Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung -
 - Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung -
 - Schmiedeiserne Gitter mit Heckenhinterpflanzung -

* Änderung durch Satzungsbeschluß vom 22.02. 1988

2. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.
3. Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf das Maß von 0,80 m nicht überschreiten.
4. Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßeneinmündungen weitergehende als in Abs. 1 - 3 vorgeschriebene Einschränkungen verlangt werden.

§ 13

Die Versorgung der Gebäude mit Strom wird durch das Überlandwerk Achern vorgenommen. Der niederspannungsseitige Hausanschluß erfolgt mittels Erdkabel.