

Verfassung !!

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

zum Bebauungsplan " M ü h l f e l d "
der Gemeinde M e i ß e n h e i m Kreis L a h r

A) Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl I S. 341)
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl I S. 429) (BauNVO).
3. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl.S.208)
4. §§ 3, 16, 94 und 111 Abs. 1 und 5 der Landesbauordnung für Baden - Württemberg - LBO - vom 6.4.1964 (Ges. Bl. S. 151).

B) Festsetzungen:

I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 1

Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in

- a) allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Bau NVO
- b) Dorfgebiet § 5 u. c) Mischgebiet § 6 Bau NVO

gegliedert. Die Festsetzung der Begrenzung erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

§ 2

Ausnahmen

Soweit in § 4 - § 6 Bau NVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3

Festsetzungen im Bebauungsplan

Festsetzungen nach § 4 Abs. 4 und § 6 Abs. 4 Bau NVO sind nicht vorgesehen.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

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

II. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 5

Allgemeines

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

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzung der Höchstzahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- (2) Bezüglich der Grundflächenzahl und der Geschosflächenzahl gilt bei vorhandener und bei geplanter Zahl der Vollgeschosse der § 17 Abs. 1 Bau NVO.

III. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

§ 7

Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

(2) Eintragungen von Einzelhäusern oder Hausgruppen im Bebauungsplan gelten als Festsetzung gem. § 22 Abs. 2, Satz 2 Bau NVO und sind bindend.

(3) Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

§ 8

Überbaubare Grundstücksfläche

(1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Bau-
linien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch
Eintragung im Bebauungsplan.

(2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO zulässig.

§ 9

Grenz- u. Gebäudeabstand

Bezüglich der Grenz- Fenster- und Gebäudeabstände sind
die §§ 7, 8 u. 9 der LBO zu beachten.

IV. BAUGESTALTUNG

§ 10

Gestaltung der Bauten

Über vorhandene Gebäude können hinsichtlich der Gestaltung
keine Vorschriften mehr ergehen, für Neubauten gilt das
Folgende:

(1) Die Grundrisse der Gebäude sollen auf Rechteckformen
aufbauen.

Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen
Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m und bei zwei-
geschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen.

Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausge-
führt und einheitlich gestaltet werden.

(2) Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe betragen:

bei zweigeschossigen Gebäuden: 6,30 m

(3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglich niedrig zu halten. Sie darf nicht mehr als 0,80 m betragen. Bei freistehenden zweigeschossigen Haustypen ist das Gelände mit dem gewonnenen Aushub so aufzuschütten, daß die Erdgeschoßfußbodenhöhe nur noch max. 20 cm über dem neugeschaffenen Niveau liegt. Die dadurch entstehenden Geländedifferenzen sind gärtnerisch zu gestalten.

(4) Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist der Einbau von Wohnungen oder Wohnräumen im Dachgeschoß nur gestattet, wenn die erforderliche lichte Höhe entsprechend § 67 LBO i.V.m. § 23 AVO/LBO vorhanden ist. Die Belichtung und Belüftung solcher Räume darf jedoch nur über Giebelfenster oder über Dachflächenfenster erfolgen.

(5) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten. Die Verglasung notwendiger Fenster mit farbigen Gläsern oder in Bleinutenfassung, Butzenscheiben o.ä. sind unzulässig. Bei Grenzbau gilt § 8 LBO.

(6) Die Festsetzung der Dachneigungen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan. Für die Dachdeckung sollen dunkelbraune, engobierte Tonziegel verwendet werden. Für Flachdächer kommt Pappe oder geeignete Materialien und eine Kiesschicht zur Anwendung.

~~(7) Dachüberstand darf max. 25 cm betragen.~~

X (8) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht gestattet.

X (9) Die Kniestockhöhe beim zweigeschossigen Haus mit flachgeneigtem Dach darf höchstens 0,35 m betragen.

§ 11

Nebengebäude und Garagen

(1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.

(2) Um größere Baukörper zu erhalten, sind die in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche freistehend vorgesehenen Garagen zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufügen.

(3) Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden.

Die Traufhöhe darf höchstens 2,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

§ 12

Einfriedigung

(1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Grundstücke einheitlich zu gestalten.

Gestattet sind:

Sockel bis 0,30 m Höhe und Einfriedigungsposten aus Naturstein, Beton oder naturähnlichem Material mit

- a) Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern oder
- b) allein oder zwischen den Pfosten quadratisches Drahtgeflecht (Wellengitter) in Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung oder
- c) einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung.

(2) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.

(3) Die Erstellung von Maschendrahtzäunen als Abgrenzung gegenüber einer Straße und die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 13

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- (1) Anfüllungen und Auftragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- (2) Die Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
- (3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.



Meißenheim, den. 16. 10. 1970

Der Bürgermeister:

Reith



Conclumigt

23. Dez. 1970

Laht, den

Landratsamt
- Ständige Verwaltung -

I. V.

Reith