

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
zum Bebauungsplan für das Gewann
„In der Bütze“ in Obereschach,
Kreis Villingen

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG).
2. §§ 1-23 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 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 06.04.1964 (Ges. Bl. S. 151) (LBO).

B. FESTSETZUNGEN

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist "allgem. Wohngebiet" nach § 4 BauNVO.

§ 2

Ausnahmen

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

- 1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
- 2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden, wenn sie auf das Wohnen keine nachteiligen Folgen haben und sich der Gesamtanlage des Baugebietes unterordnen.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und die Eintragung der überbaubaren Grundstücksfläche bestimmt.

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1) Die Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- 2) Von der Zahl der Vollgeschosse wird eine Ausnahme nicht zugelassen.
- 3) In Gebäuden, für die eine eingeschossige Bauweise zwingend festgesetzt ist und die im hängigen Gelände errichtet werden, kann talwärts das Untergeschoss zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Bestimmungen der Landesbauordnung bleiben unberührt.
- 4) Dachausbauten sind zulässig.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

- 1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgelegt.
- 2) Für die Stellung der Gebäude und deren Hauptfirstrichtung, sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen, erfolgt durch die Eintragung im Lageplan.

§ 8

Grenz-, Fenster- und Gebäudeabstände

Die Grenz-, Fenster- und Gebäudeabstände, werden durch die §§ 7-11 LBO geregelt.

IV. Baugestaltung

§ 9

Gestaltung der Hauptgebäude

- 1) Die EFH-Höhe ist von dem Architekten in Zusammenarbeit mit dem Kreisbauamt für das jeweilige Bauvorhaben festzulegen.
- 2) Die Sockelhöhe der Gebäude darf bergseits höchstens 0,30 m betragen.
- 3) Für die Dachneigung gelten die Eintragungen im Lageplan.
- 4) Für die Dacheindeckung ist dunkles nicht glänzendes Material zu verwenden.
- 5) Ein Kniestock ist nur bis zu 30 cm Höhe, gemessen von der Oberkante der Erdgeschossdecke bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungswand mit der Unterkante Sparren zulässig und zwar nur dann, wenn der Dachüberstand mindestens 30 cm beträgt. Bei Dächern ohne Dachüberstand ist ein Kniestock nicht gestattet.
- 6) Dachaufbauten sind nicht gestattet.

§ 10

Garagen

- 1) Garagen müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,50 m an der Einfahrtseite betragen.
- 2) Soweit Garagen an der Grundstücksgrenze zu errichten sind, sind sie mit einem Flachdach bis 3° Neigung zu versehen.
- 3) Treten in hängigem Gelände die Garagen an ihrer Rückseite höher als an der Einfahrtseite in Erscheinung, so sind sie mit einem sichtbar abgesetztem Sockel zu versehen und so hoch wie möglich anzuschütten.
- 4) Profiblech-, Asbestzement- und Holzgaragen sind unzulässig.
- 5) Die Garagen dürfen nur auf den für sie im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

§ 11

Einfriedigungen

- 1) Als Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Verkehrsflächen sind gestattet:
 - a) Sockel in Naturstein oder Beton mit Struktur bis zu 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung bis 0,80 m Höhe.
 - b) Drahtgeflecht in Eisenrahmen einschließlich 0,30 m Sockel bis 0,80 m Höhe.

Die Einfriedigung der benachbarten Grundstücke sind einander anzugleichen.

Grelle und schreiende Farben sind unzulässig.

- 2) An den rückwärtigen Grundstücksgrenzen darf die Einfriedigung bis zu 1,0 m hoch und in Maschendraht ausgeführt werden.

3) Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

§ 12

Vorgärten

- 1) Vorgärten (nicht überbaute Grundstücksflächen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und dem Wohngebäude) sind nach Erstellung der Gebäude als Grünanlagen (Rasenflächen mit Ziergarten) anzulegen und zu unterhalten.
- 2) Vorplätze zu Garagen müssen staub- und schmutzfrei befestigt werden.

§ 13

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Obereschach, den 10. August 1970

gez.

Schütz
Bürgermeister