

# BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan

"Hofäcker"

im Stadtbezirk Marbach

## A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S. 341)
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, 16, 111, 112 der LBO vom 06.04.1964 (Ges. Bl. S. 151)

## B. FESTSETZUNGEN

### I. Art der baulichen Nutzung

#### § 1 Baugebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO eingestuft.

#### § 2 Ausnahmen

Soweit in dem Baugebiet nach dem § 3 Abs. 3 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese in dem Baugebiet allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewährt bleibt.

#### § 3 Neben- u. Versorgungsanlagen

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen unzulässig.
- (2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

### II. Maß der baulichen Nutzung

#### § 4 Allgemeines

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

## **§ 5 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Die Festsetzung der Grundflächen- und Geschößflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Bebauungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.
- (2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- (3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.

## **III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

### **§ 6 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 Bebauungsplan maßgebend.

### **§ 7 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

### **§ 8 Grenzabstand**

Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 3,00 m (1 – 2 geschossige Gebäude) betragen.

## **IV. Baugestaltung**

### **§ 9 Gestaltung der Bauten**

- (1) Der Baukörper soll eine schlichte, klar erkennbare Form erhalten.
- (2) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein gestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 10,00 m und bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen.
- (3) Die Höhe der Gebäude darf
  - von Straßenoberkante – bei ursprünglich von der Straße tiefergelegenen Naturrain
  - vom eingeebneten Gelände – bei ursprünglich von der Straße höhergelegenen Naturrainbis zur Traufe betragen:
  - bei eingeschossigen Gebäuden: - 4,00 m –
  - bei zweigeschossigen Gebäuden: - 6,50 m –
- (4) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten, sie darf nicht mehr als 0,40 m bergseits betragen, von der Straßenoberkante mindestens 0,25 m.

- (5) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem Vollgeschoß mehr als im Gestaltungsplan vorgesehen in Erscheinung treten, sofern dies im Gestaltungsplan nicht bereits berücksichtigt ist. Das Untergeschoß wird als Vollgeschoß gerechnet, wenn es im Mittel mehr als 1,20 m über die festgelegte Geländeoberfläche herausragt.
- (6) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich diesen architektonisch unterordnen.
- (7) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- (8) Für die Dachdeckung der Satteldächer sollen in der Regel engobierte Dachziegel verwendet werden, gegebenenfalls auch schwarzer Eternitschiefer.
- (9) Ein Kniestock ist zulässig. Er darf höchstens 40 cm betragen bei mindestens 40 cm Dachüberstand, wobei die Höhe Oberkante Decke bis zur Schnittlinie des Sparrens mit Außenkante Mauerwerk gemessen wird.
- (10) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht gestattet.

#### **§ 10 Garagen**

- (1) Garagen müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf an der Torseite höchstens 2,50 m betragen. Sie sind mit Flachdächern zu versehen und sind bergseitig in den Hang hineinzubauen.
- (2) Garagen dürfen zeitlich nicht vor den Hauptgebäuden errichtet werden.
- (3) Garagen aus Profilblechen, Asbestzement und Holz sind unzulässig.

#### **§ 11 Einfriedigungen**

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

Gestattet sind:

- Sockel bis 0,30 m Höhe aus Natursteinen oder Beton mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern
- einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung
- quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren mit Heckenhinterpflanzung

Die Gesamthöhe der Einfriedigung soll das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.

- (2) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
- (3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

## **§ 12 Grundstücksgestaltung und Vorgärten**

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

## **§ 13**

- (1) Dem Baugesuch sind genaue Geländeschnitte von Straße zu Straße beizufügen. In den Geländeschnitten ist das Gebäude einzuzeichnen.
- (2) Die Umrißlinie und Höhe der Gebäude kann verlangt werden und sind dann durch Lehrgerüste so darzustellen, daß die Beurteilung im Gelände möglich ist.
- (3) Neben den üblichen Baueingabeplänen können die Gemeinde Marbach und die Baugenehmigungsbehörde sofern erforderlich, die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser durch Vorlage von Lichtbildern und Modellen verlangen.

## **§ 14 Entwässerung (Hinweis)**

- (1) Häusliche Abwässer sind in Hauskläranlagen zu leiten und nach Klärung in das Ortskanalnetz abzuführen. Die Hauskläranlagen müssen der DIN 4261 entsprechen.
- (2) Die für die Hausentwässerungsanlagen gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.
- (3) Nach Inbetriebnahme der Orts-Zentralkläranlage sind die Schmutzabwässer direkt an das Ortskanalnetz abzuleiten. Die Hauskläranlage ist stillzulegen.

## **§ 15 Ausnahmen und Befreiungen**

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten die §§ 31 Baugesetzbuch und 94 Landesbauordnung.

Marbach, den 16. Juli 1970

Der Bürgermeister: