

Örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nusplingen - West Grundäcker (vereinfachte Änderung)

1. Dachform und Dachgestaltung

Die Dächer sind entsprechend der Nutzungsschablone als Sattel-, Walm- oder Flachdächer, mit einer Neigung von 38-45°, ohne Toleranzen auszuführen.

Für Garagen gilt: Garagen sind entsprechend den landesrechtlichen Vorschriften zu planen.

2. Dachdeckung

Als Dachdeckung sind Ziegel, Betondachsteine und Asbestzementplatten zulässig.

Farbe: Empfohlen werden Rot- und Brauntöne.

Dachaufbauten und -einschnitte sind zulässig, sofern von Giebelgesimsen jeweils ein Abstand von mind. 2,50 m eingehalten wird, und die Höhe von 1,20 m der Aufbauten, gemessen vom O.K. unter Sparrenanschnitt, nicht überschritten wird.

Die Länge der Dachaufbauten und Einschnitte darf 4,50 m nicht überschreiten. Die Sichtflächen der Dachaufbauten sind der Dachfarbe angepaßt zu verschalen. (keine Putzflächen).

Liegende Dachfenster dürfen eine Größe von 1,50 m² nicht überschreiten.

3. Höhenlage der Gebäude

Für die Höhenlage der Gebäude gilt die im Bebauungsplan jeweils festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe (OK. Rohdecke EG).

Es ist eine Toleranz von $\pm 0,20$ m zulässig. Die Höhenlage und Stellung der Gebäude ist vor Baubeginn durch ein Lehrgerüst darzustellen. Das Einvernehmen der Gemeinde oder der Baurechtsbehörde ist in jedem Fall herzustellen.

4. Stellplatzflächen und Garagen, Zufahrten

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und sollen möglichst an der im Bebauungsplan festgelegten Stelle geplant werden. Die Zufahrt zu den Garagen darf eine Steigung bzw. ein Gefälle von 5 % nicht überschreiten. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,50 m Tiefe vorzusehen, sofern keine anderen Eintragungen vorgesehen sind.

Stellplätze und Vorplätze vor den Garagen sind stets gegen die Zufahrtsstraße offen zu halten. Bei Ausführung einer Toranlage ist zwischen Tor und öffentl. Straße ebenfalls ein Stauraum von 5,50 m einzuhalten.

Stellplätze und sonstige befestigte Flächen mit mehr als 100 m² sind durch Anpflanzungen, Pflastersteinzeilen und ähnlichen Gestaltungselementen zu gliedern. Das auf den Stellplätzen anfallende Wasser ist auf dem eigenen Grundstück zu fassen und in die öffentliche Kanalisation unter Beachtung der Vorschriften abzuleiten.

5. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BAU NVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie sich dem Hauptgebäude anpassen und unterordnen.

6. Vorflächengestaltung

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen Straße und den Gebäuden sind als Vorgärten landschaftsgärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Auf den übrigen Freiflächen ist je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochwüchsiger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Heimische Gehölze die dem Landschaftscharakter entsprechen, sollten bevorzugt werden. Das Nachbarrecht ist zu beachten.

7. Einfriedungen

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind aus eingelassenem Naturholz, Schmiedeeisen oder grobem Maschendrahtgewebe, mit durchgehender Hinterpflanzung, (winterharte Hecken oder Sträucher) herzustellen. Sockelmauern sind in glattem Sichtbeton oder Naturstein auszuführen.

Alle Einfriedungen sind nicht höher als 1,00 m über Straßenoberkante zulässig. (Im Sichtdreieck nicht höher als 0,70 m)

8. Äußere Gestaltung der Gebäude

Sockelgeschosse sind in erdfarbenen Tönen (Brauntöne) zu streichen. Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen oder Abböschungen des natürlichen Geländes freigelegt werden. Ausnahmsweise kann an höchstens zwei Hausseiten auf je ein Drittel der Wandlänge max. 1,50 m tief gegraben werden, wenn die Maßnahme nicht störend in Erscheinung tritt.

Die Grundfarbe an allen Außenwänden des Hauptgeschosses soll in hellen Tönen gehalten werden. Holzflächen sind mittel- bis dunkelbraun, aber nicht schwarz wirkend, einzulassen.

Nicht zugelassen sind an Aussenfassaden:

Wellplatten aus Kunststoff (auch für Überdachungen) und Metall- Glasbausteine über 2 m² .

Die Gestaltung der Fassaden muß in allen Belangen dem örtlichen Charakter Rechnung tragen.

9. Gelände

Das Gelände darf durch Errichtung von Bauwerken in seinem natürlichen Verlauf nicht verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt. Nicht erlaubt sind: Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0,75 m.

10. Kniestock

Es sind Kniestöcke von max. 0,50 m, gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren, senkrecht an der Aussenkante der Außenwand, zulässig. Sofern durch entsprechende Planung an Teilabschnitten des Gebäudes höhere Kniestöcke entstehen, so ist der Kniestock bis UK Decke durch entsprechende Gestaltungsmaßnahmen im Erscheinungsbild bezüglich der Milderung der Höhe auszuführen!. (z.B. Wandschalung)

11. Werbeanlagen

Lichtwerbungen an, oder in Verbindung mit Gebäuden, sind unzulässig.

12. Stromversorgung

Die Stromversorgung und die Schwachstromversorgung sollen möglichst durch Erdkabel erfolgen. Das Telegraphenwegegesetz ist zu beachten.

13. Pläne

Die für die Erschließung des Baugeländes notwendigen Pläne (Straßenbaupläne, Kanalisationspläne etc.) sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

14. Sichtflächen

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. (Sträucher, Hecken u. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

Art der baulichen Nutzung:

WA

Allgemeines Baugebiet nach § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung:

I + D

eingeschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoß
(1 1/2 Vollgeschosse)

0,4 GRZ

Grundflächenzahl 0,4

0,5 GFZ

Geschoßflächenzahl 0,5

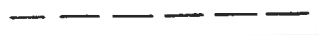
Bauweise O

offene Bauweise

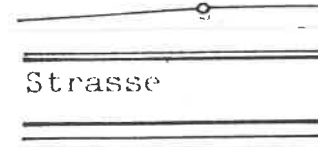
Erläuterungen



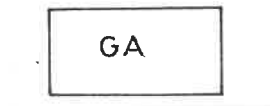
Baugrenze



geplante Grundstücksgrenze

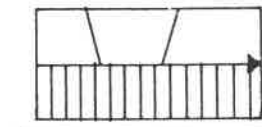


vorhandene Grundstücksgrenze



Garage

Garagen sind im Haus, bzw. in Verbindung mit dem Haus zu errichten. Die ausgewiesenen Flächen sind nach Möglichkeit einzuhalten. Flachdächer können ausnahmsweise zugelassen werden.



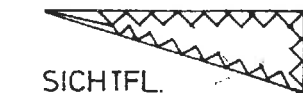
Vorgesehene Form des Baukörpers

Satteldach 38 ° - 45 ° Neigung

Firstrichtung und Dachform sind bindend



von jeglicher Bebauung freizuhaltende Fläche



Sichtflächen:

sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

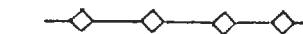
Max. Höhe von Sichthindernissen 0,70 m.



Schemaschnitt

bauliche Nutzung I + D

Zahl der Vollgeschosse 1 1/2



unterirdisches Kabel



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Nutzungsschablone

WA = Art des Baugebietes	I + D bauliche Nutzung
0,4 GRZ Grundflächenzahl	0,5 GFZ Geschoßflächenzahl

Zahl der Wohnungen je Gebäude: 1
zuzüglich Einliegerwohnung E

Geländeschnitt: Jedem Baugesuch sind zwei wesentliche Höhenschnitte beizufügen, zu Festlegung des Gebäudes im Gelände.
Die Höhenfestlegung der Gebäude hat in Absprache mit den Genehmigungsbehörden zu erfolgen.

Änderung 27.11.1987

- Reduzierung Bebauungsschutzstreifen (K8210) von 20 m auf 15 m
- Baufenster Vergrößerung

Änderung 01.02.1988

- Ergänzung Sichtfeld bei Einmündung Ortsweg in K 8210 gemäß Stellungnahme Strassenbauamt von 16.12.1987
- Ergänzung 20 KV - Kabel Badenwerk AG gemäß Stellungnahme Badenwerk vom 28.12.1987
- Leitungsrecht

Änderung 11.03.1988

- Herausnahme 20 KV Freileitung Badenwerk

Allgemeine Angaben

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften und Festsetzungen ausser Kraft. Dem Bebauungsplan liegen die amtlichen Lageplanunterlagen zugrunde.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Abgrenzungen im Lageplan. Das Gebiet wird nutzungsmäßig nicht unterteilt.

Ausnahmen nach § 4 BauNVO

Die in § 4 Abs. 3 aufgeführten Ausnahmen können zugelassen werden.

Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Eintragung im Lageplan.

Von der Zahl der Vollgeschoße kann eine Ausnahme nach § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.

Stellung der baulichen Anlagen

Maßgebend ist die im Lageplan eingetragene Hauptfirstrichtung.

Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Traufhöhe der Satteldächer darf 3,20 m nicht überschreiten. Gemessen wird jeweils am höchsten Geländeeinschnitt.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf max. 60 cm. über gewachsenem Gelände sein, gemessen wird am höchsten Geländeeinschnitt. Nachweise durch Höhenschnitte im Baugesuch.