

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gewann " Im Kleebühl" in Stetten a.k.M.

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 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl.I.S.21).
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl.S.108)
5. §§ 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

Baugebiete

(bei Gliederung in verschiedene Baugebiete)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan.

§ 2

Ausnahmen

(bei Gliederung in verschiedene Baugebiete)

Soweit in den einzelnen Baugebieten nach § 2- 9 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteile des Bebauungsplanes.

§ 3

Festsetzung im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 3 Abs. 4/ § 4 Abs. 4 BauNVO (beschränkende Festsetzungen in Wohngebieten) und nach § 10 BauNVO (Festsetzung der Grundfläche bei Wochenendhausgebieten) erfolgen durch Eintragung im Gestaltungsplan.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

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

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Allgemeines

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.
- (2) Die zulässige Geschossflächenzahl ergibt sich aus der Vervielfachung von festgesetzter Grundflächenzahl und festgesetzter Zahl der Vollgeschosse. § 17 BauNVO bleibt unberührt.

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Gestaltungsplan 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. Bei eingeschossigen Wohngebäuden mit Steildach kann der Ausbau des Dachgeschosses ausnahmsweise zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 7

Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt werden.
- (3) Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 8

Überbaubare Grundstücksfläche

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

(Änderung vom 29.08.1994 im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB) (§ 8 Abs. 3)

- (3) Garagen und ähnliche Nebengebäude können auch außerhalb der Baulinien bzw. Baugrenzen gem. den Bestimmungen der LBO errichtet werden. Zu Straße und Gehweg ist jedoch eine Mindestabstandsfläche von 5,50 m einzuhalten.

§ 9

Grenz- und Gebäudeabstand

- (1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muss mindestens 3,00 m betragen.
- (2) Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß von 6,00 m nicht unterschreiten.
 - Die Summe der seitlichen Grenzabstände muss mindestens 6,00 m betragen, wobei der geringste Abstand 3,00 m betragen muss. –
- (3) Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

IV. Baugestaltung

§ 10

Gestaltung der Bauten

- (1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m und bei zweigeschossigen und dreigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen. Hausgruppen dürfen nicht länger als 25,00 m sein. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.
- (2) Die Höhe der Gebäude darf von Straßenoberkante bis zur Traufe betragen:
- | | |
|--------------------------------|--------|
| bei eingeschossigen Gebäuden: | 4,00 m |
| bei zweigeschossigen Gebäuden: | 6,50 m |
- (3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschossfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 0,60 m bezogen auf fertige Straßenoberkante betragen.
- (5) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenem Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- (6) Fensteröffnungen sind hinsichtlich ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- (7) Die Dachneigung muss bei Hauptgebäuden betragen, soweit im Gestaltungsplan keine weitergehenden Beschränkungen festgesetzt sind:
- | | |
|------------------------------------|---------|
| bei den eingeschossigen Gebäuden: | 28- 32° |
| bei den zweigeschossigen Gebäuden: | 25- 29° |
- Bei Hausgruppen muss die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.
- (8) Ein Kniestock ist nur zulässig:
- beim ein- und zweigeschossigen Haus mit flachgeneigtem Dach bis höchstens 0,35 m.
- (9) Im Dachraum dürfen Wohnungen und Wohnräume nur bei Hauptgebäuden mit Steildach eingebaut werden. Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nichtausgebauten Dachbodens muss durch liegende Fenster erfolgen.

§ 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) Die im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Nebengebäude und die Garagen zweier benachbarter Grundstücke sind zu einem Baukörper zusammenzufassen, soweit der Gestaltungsplan keine besonderen oder abweichenden Festsetzungen trifft.
- (3) Nebengebäude müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt, eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

§ 12

Einfriedigungen

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

Sockel bis 0,20 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern, bezogen auf Oberkante Fertiggehsteig bzw. Fertigstraße

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 0,80 m nicht überschreiten.

Für die Höhe der Einfriedigungen gilt § 2 der Kreisbausatzung für den Landkreis Stockach vom 29.01.1959
- (2) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
- (3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 13

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- (1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die gegebenen Geländeverhältnisse 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 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
- (3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 14

Entwässerung

- (1) Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten (bei zentralen Kläranlagen)
- (2) Die für die Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

§ 15

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bauvorschriften gilt § 31 BBauG bzw. § 94 LBO.

Stetten a.k.M., den 23.05.1969

Öffentliche Bekanntmachung

Änderung des Bebauungsplanes "Im Kleebühl" im vereinfachten Verfahren nach § 13, Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Stetten a.k.M. hat am 05.09.1994 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan "Im Kleebühl" im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB zu ändern und den Entwurf der Änderung gebilligt.

Die Änderung umfasst lediglich die Änderung des § 8 der Bebauungsvorschriften. Die Änderung ist Bestandteil dieser Bekanntmachung.

§ 8 der Bebauungsvorschriften für den Bebauungsplan Im Kleebühl wird folgender Absatz (3) hinzugefügt:

"(3) Garagen und ähnliche Nebengebäude können auch ausserhalb der Baulinien bzw. Baugrenzen gem. den Bestimmungen der LBO errichtet werden. Zu Straße und Gehweg ist jedoch eine Mindestabstandsfläche von 5,50 m einzuhalten."

Ziele und Zweck der Änderung

Mit der Änderung der Bebauungsvorschriften soll dem Wunsch vieler Grundstückseigentümer auf Errichtung von Garagen und sonstigen Nebengebäuden ausserhalb der Baulinien bzw. Baugrenzen entsprechen werden.

Grundzüge der Planung

Die Grundzüge des Bebauungsplanes "Im Kleebühl" werden durch die vereinfachte Änderung nicht berührt.

Die Eigentümer der von der Änderung betroffenen oder benachbarten Grundstücke wurden am Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes beteiligt.

Die Änderung des Bebauungsplanes "Im Kleebühl" tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft (vgl. § 12 BauGB).

Die Bebauungsplanänderung kann einschließlich ihrer Begründung beim

Bürgermeisteramt Stetten a.k.M., Bau- u. Liegenschaftsverwaltung

während der üblichen Dienststunden eingesehen werden. Jedermann kann die Planänderung und ihre Begründung einsehen und über ihren Inhalt Auskunft verlangen.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB in der Fassung vom 8.12.1986 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2253) bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung sind gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB unbeachtlich, wenn die Verletzung og. Verfahrens- oder Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres, Mängel in der Abwägung nicht innerhalb von 7 Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

Nach § 4 Abs. 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 3.10.1983 (Gesetzblatt Seite 578), zuletzt geändert durch das Gesetz kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18.5.1987 (Gesetzblatt Seite 161) gilt der Bebauungsplan - sofern er unter der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung oder aufgrund der Gemeindeordnung ergangenen Bestimmungen zustande gekommen ist - ein Jahr nach dieser Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung des Bebauungsplanes verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister dem Beschluß nach § 43 Gemeindeordnung wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat, oder wenn innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluß beanstandet hat oder die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ausserdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen.

Stetten a.k.M., den 06.09.1994

H i p p
Bürgermeister