1. Fertigung
Anlage Nr. 20,6,1966
Zum Antrag vom gehörend.

Bebauungsvorschriften

der

Gemeinde Allensbach, Kreis Konstanz

für das

Baugebiet *Höhrenberg-Setze*

§ 1

Art der baulichen Nutzung

Mit Ausnahme der bereits bestehenden landwirtschaftlichen Anwesen wird das Baugebiet zum "Allgemeinen Wohngebiet" gemäß § 4 Abs. 1,2 u. 3 Ziff. 1 - 4 BauNVO erklärt.

§ 2

Maß der baulichen Nutzung

- 1. Für die Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 2. Für die höchstzulässige Grundflächenzahl und
- 3. für die höchstzulässige Geschoßflächenzahl sind die Eintragungen in der Legende zum Bebauungsplan bindend.

§ 3

Bauweise

- 1. Als Bauweise wird die "Offene Bauweise" festgelegt. § 22 BauNVO.
- 2. Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude, sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.
- 3. Als Höchstlänge werden 30.00 m festgesetzt.

δ Δ

Überbaubare Grundstücksfläche

- 1. Unter Beachtung der höchstzuläßigen Grundflächenzahl (§ 2 Abs.2) ergibt sich die überbaubare Grundstücksfläche aus den im Gestaltungs- und Baulinienplan eingezeichneten Baulinien und Baugrenzen.
- 2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

§ 5

Grenz- und Gebäudeabstand

Es gelten die Grenz- und Gebäudeabstände die in der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. April 1964 (Gesetzblatt S 151) festgesetzt sind.

siehe Text 2. Anderung des Bebauungsplanes!

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, bei eingeschossigen Gebäuden mit sichtbarem Sockelgeschoß und bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 11.00 m betragen.
- Die Höhe der Gebäude darf (bei Hanggelände talseitig) vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe betragen:
 bei eingeschossigen Gebäuden 3.80 m
 bei eingeschossigen Gebäuden mit sichtbarem
 Sockelgeschoß und bei zweigeschossigen Gebäuden 6.00 m
- 3. Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoß Fußboden) ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf (bei Hanggelände talseitig) nicht mehr als 0.50 m betragen. Schnitte des Bebauungsplanes sind dabei zu beachten. Die Sockelhöhe wird vom Ortsbauamt angegeben.
- 4. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie sich in ihrer Größe dem Hauptgebäude eindeutig unter- ordnen und sich architektonisch einfügen.
- 5. Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- 6. Für die im Einzelfall zulässige Dachneigung sind die im Gestaltungsplan eingetragenen Maße verbindlich. Bei Doppelhäusern muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel ver wendet werden.
- 7. Bei den eingeschossigen Gebäuden mit 48 Grad Erhneigung ist ein Kniestock bis zu einer Höhe von 0.80 m, gemessen zwischen Oberkante Erdgeschoßdecke und dem Schnittpunkt der Außenseiten der Umfassungswand mit der Unterseite der Sparren, zulässig.
- 8. Im Dachraum dürfen Wohnungen und Wohnräume nur bei Hauptgebäuden bäuden mit Steildächern eingebaut werden. Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach (36 Grad bis 32 Grad) ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen in den Gebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.
- 9. Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Dachneigung von 48 Grad gestattet. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird.

 Die Gesamtlänge der Dachgaupen bei Gebäuden mit Satteldächern darf nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Seitenlängen des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll, im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0.90 m betragen.

 Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird.

 Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepaßt werden.

- 10. Um die Ruhe des Siedlungsgebietes nicht zu stören, darf auf jedem Gebäude nur eine Gemeinschaftsantenne angebracht werden. Diese ist nach Möglichkeit auf der der Straße abgewandten Seite anzubringen.
- 11. Die Stromversorgungsleitungen einschl. der Hausanschlußleitungen, sowie die Straßenbeleuchtungen sind zu verkabeln.
- 12. Die im Bebauungsplan vorgesehene Stellung der Überflurhydranten ist vom betroffenen Grundstückseigentümer zu dulden.

§ 7

Nebengebäude und Garagen

- 1. Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen.
- 2. Garagen sind möglichst paarweise so anzuordnen, daß zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage mindestens 5.50 m nicht eingezäunte Abstellfläche geschaffen wird. Es bleibt unbenommen, die Garagen unmittelbar in Verbindung mit dem Hauptgebäude unter Beachtung des Mindestabstandes von 5.50 m zur Straßen zu erstellen.
- 3. Mehrere Einzelgaragen oder Nebengebäude dürfen auf einem Grundstück nicht errichtet werden..
- 4. Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2.50 m betragen, Dachneigung und Bedachungsmaterial sollten dem Hauptgebäude entsprechen, wenn die Garagen unmittelbar in Verbindung mit dem Hauptgebäude erstellt werden.

Raum für Gartengeräte oder dergl. soll in gleicher Weise wie für Garagen oder in Verbindung mit den Garagen geschaffen werden.

§ 8

Verputz und Anstrich der Gebäude

- 1. Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend den Baubescheidsbedingungen zu behandeln (verputzen, abschlämmen.)
- 2. Das Ortsbauamt kann Farb- und Putzproben am Bauwerlangen.
- 3. Bei Haupt- und Nebengebäuden sowie bei Doppelhäusern sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.

§ 9

Einfriedigungen

Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen sind nach Angabe des Ortbauamtes einheitlich zu gestalten, Gestattet sind:

- 1. Niedrige 10 cm hohe Begrenzungssteine mit Heckenpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern.
- 2. Bei erheblichen Höhenunterschieden zwischen Straßen und Grundstück können Naturstein- oder Sichtbetonmauern mit Abdeckplatten bis zu 0.80 m Höhe zugelassen werden. Bei geringen Höhenunterschieden soll das Grundstück zum Begrenzungsstein hin abgeböscht werden. Der Anstrich der Sichtbetonmauer hat sich der Farbe der

Mauer des Nachbars (ob Natursteinmauer oder Sichtbetonmauer) anzupassen. Hierfür dürfen nur gedeckte Erdfarben verwendet werden.

- 3. Seitliche Abgrenzungen sind -soweit solche erstellt werden sollen von der Baulinie bis zur Vorgartenlinie wie die Vorgarteneinfriedigung auszuführen.
- 4. Die gesamte Höhe der Einfriedigung auch der Hecken darf das Maß von 0.80 m nicht überschreiten. Evtl. Eingangspfeiler, mög-lichst rechteckiger Querschnitt mit der Schmalseite zur Straße.
- 5. Einzäunungen an Ausläufen bei Kleintierställen sind möglichst unter Angleichung an die übrige Grundstückseinfriedigung, in gefälliger und handwerklicher Ausführung zu erstellen.

§ 10

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- Vorgärten sollen nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen angelegt und unterhalten werden. Soweit die Vorgärten mit den übrigen Nutzgarten zusammenfallen, gilt diese Bestimmung auf eine Tiefe von 4.00 m ab Einfriedigung.

Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen möglichst bodenständige Gehölze verwendet werden.

3. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 11

Entwässerung

- 1. Häusliche Abwässer sind unmittelbar der Kanalisation zuzuleiten. (satzungsmäßiger Anschlußzwang)
- 2. Soweit eine zentrale Kläranlage nicht vorhanden ist, sind Hauskläranlagen zu erstellen. Die Erstellung ist genehmigungspflichtig. (3-Kammerfaulgruben). Nach Erstellung einer zentralen Kläranlage sind die Hauskläranlagen entschädigungslos zu beseitigen.

§ 12

Planvorlage

- Neben den üblichen Unterlagen für die Baueingaben kann die Gemeinde und die Baurechtsbehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.
- 2. In besonderen Fällen (z.B. Hangbebauung) können Übersichtszeichnungen und Geländeschnitte verlangt werden, aus denen die Einfügung des geplanten Gebäudes in seine Umgebung ersichtlich ist.

3. Gemeinde und Baurechtsbehörde können ferner verlangen, daß die Umrißlinien der Bauten in der Natur durch Stangen, Latten usw. so dargestellt werden, daß die Beurteilung der Wirkung der zu erstellenden Gebäude im Gelände möglich ist.

§ 13

Musätzliche Genehmigungspflicht

Alle die in der Kreisbauordnung des Landkreises Konstanz v. 1.11.1965 genannten Bauarbeiten bedürfen der Genehmigung der Baurechtsbehörde.

§ 14

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 BBauG.

§ 15

1

Anwendung der Ortsbausatzung

Soweit vorstehend nichts anderes bestimmt ist, finden die Vorschriften der Ortsbausatzung in ihrer jeweiligen Fassung Anwendung.

Allensbach, den 20. Juni 1966

Der Bürgermeister:



Gestaltung der Bauten

- 1. Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabel soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestene 9.00 m, bei eingeschossigen Gebäuden mit sichtbarem Sockelgeschoß und bei zweigeschossigen Gebäuden mindestene 11.00 m betragen.
 - 2. Die Höhe der Gebäude darf (bel Hanggelünde talseitig) vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden

J.80 bel.eingeschossigen Gebäuden mit sichtbarem

Sockelgeschog und bel zweigeschoesigen Gebäuden 6.00 m

ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf (bei Hangelände talseltig) nicht mehr sie 0.50 m betragen. Schnitte des Bobauungsplanes sind dabei zu beachten. Die Sockelbühe wird vom Ortsbausat augegeben.

4. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie sich in ihrer Größe dem Hauptgebäude eindeutig unterordoen und sich architektonisch einfügen.

 Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Waudfläche harmonisch zu gestalten.

6. Fur die im Einselfall zulüssige Dachneigung sind die im Gestaltungsplan eingetragenen Maße verbindlich. Bei Doppel-Häusern muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdecknug sollen in der Regel engobierte Tonziegel ver wendet werden. /. Bel den eingeschossigen Gebäugen mit 48 Grad Dehneigung ist ein Kniestock bis zu einer Hübs von O.80 m, gemesenn zwischen Oberkante Erdgeschoßdecke und dem Schnittpunkt der Außenseiten der Umfassungswand mit der Unterseite der Sparren, zulüssig. Ju Dachraum dürfen Wohnungen und Wohnräume nur bei Hnuptgebuden mit Steildächern eingebaut werden. Dei Hauptgebixden mit Clachgeneigtem Dach (Zo Grad bin 32 Grad) ist nup der Einbur von Einzelwohnräumen in den Gäbelseiten gestatzet. Die Räume mißzen ihre Belichtung und Belüftung jedood ausschließlich durch Okebelfenster erhalten.
Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.

Interhyth der Dachkaupen milssen mindestens 3 Ziegelreihen durchdes Gebäudes betragen. Die Höbe der Stranseiten der Gaupen soll, dad die Traufe neigning von 40 Grad gestattet. Sie sind auf der Dachflüche go Gebäuden mit Satteldächern bel Gebüuden mit Dachim Rolibau zwischen Dachflüche und Unterkabie der Sparren gezu verteilen, daß eine harmbaische Wirkung entsteht und die Klarhuit der Dachform nicht böbinträchtigt wird. Urittel der geweiligen Seitenlüngen Dachaufbauten sind so anzuordnem wessen, nicht pehr als 0.90 m betragen. Duchgaupen and Dachaultaguten sind nye Die Gesamtlänge der Dachgedpen bes nicht unterbrochen wird. derf nicht mehr als eip Dachgaupen yad ٠ د

.sollen

laufen. Die Seltenwangen der Dachgaupen und Dachaufbautbay

Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepaßt werden.

2. Anderung des Bebauungsplanes

Neufassung zu § 6

Ziff. 1 bis 7 unverändert

8. Schleppgaupen sind zulässig bei einer Dachneigung von 40° und steiler. Spitz-, Vollwalm- oder Glebelgaupen sind ab einer Dachneigung von 25° zugalassen, wenn die Gesamtbreite der einzelnen Gaupe 4 m nicht überschreitet.

In der rechnerischen Zusammenfassung darf die Breite der Gaupen jedoch insgesamt je Dachseite nur maximal die halbe Hauslänge betragen. Mit Gaupen ist aber ein seitlicher Abstand vom Ortgang mit 1,50 m einzuhalten. Desweiteren missen die Gaupen mindestens 50 cm tiefer als der First in das Dach eingebaut werden,

Die Gaupen dürfen nicht zu städtebaulichen Verunstaltungen im Sinne von S 3 Abs. 1 und S'13 der Landesbauordnung führen.

9. entfällt

Allensbach, den 31.Mai 1988 Der Bürgermeister: