B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

zum Bebauungsplan für das Baugebiet
Kapplerberg - Ost
der Gemeinde Allensbach, Landkreis Konstanz

A. Rechtsgrundlagen:

1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG).

2) §§ 1-23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26.6.1962 (BGBl. I. S. 429) (Bau NVO).

3) §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21).

4) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27.6.1961 (Ges.Bl. S. 108).

5) §§ 3 Abs. 1, 7,9,16 und 111 Abs. 1,2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S. 151) (LBO)

B. Festsetzungen:

§ 1
Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1 und 2 sowie Abs. 3 Ziff. 1 und 2 BauNVO.
Die Erstellung von Schuppen, Ställen, Remisen und ähnlichen Nebengebäuden ist grundsätzlich nicht erlaubt.

§ 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 Gestaltungs- und Baulinienplan bindend.

§ 3

Bauweise

1. Soweit sich aus dem Gestaltungs- und Baulinienplan nichts anderes ergibt, wird die offene Bauweise festgelegt.

2. Im Baugebiet sind Einzel- und Doppelhäuser, auf dem Grundstück Lgb. Nr. 726/2 ist eine Hausgruppe zulässig.

3. Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungs- und Baulinienplan maßgebend.

§ 4

Überbaubare Grundstücksfläche

1. Unter Beachtung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (§ 2 Abs. 2) ergibt sich die überbaubare Grundstücksfläche aus den im Gestaltungs- und Baulinienplan eingetragenen Baulinien und Baugrenzen.

2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

§ 5

Grenz- und Gebäudeabstand

1. Es gelten die im Gestaltungs- und Baulinienplan eingetragenen Grenz- und Gebäudeabstände. Soweit diese nicht eingetragen sind, richten sie sich nach den Bestimmungen der LBO.

2. Mit den Gebäuden südlich der Straße V und nördlich der Straße VI sowie beiderseits der Straße VII - ausgenommen Garagen - ist ein Grenzabstand von mindestens 4,00 m einzuhalten. Der Grenzabstand kann unterschritten werden, wenn auf dem Nachbargrundstück eine Baulast des Inhalts eingetragen wird, daß ein Gebäudeabstand von 8,00 m eingehalten wird.

§ 6

Gestaltung der Bauten

1. Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelangsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m, bei eingeschossigen Gebäuden mit sichtbarem Sockelgeschoß oder bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen mindestens 11,00 m betragen.

   Die Gesamtlänge der Gebäude soll
   a) für die Häuserzeile südlich der Straße V und nördlich der Straße VI höchstens 18,00 m
   b) für die Häuserzeilen beiderseits der Straße VII höchstens 16,00 m betragen.

2. Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden	3,80 m
bei eingeschossigen Gebäuden mit sichtbaren Sockelgeschoß oder bei zweigeschossigen Gebäuden	6,20 m.

./.

3. Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoß Fußboden) ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf nicht mehr als 0,65 m betragen und wird im Einzelfall vom Ortsbauamt festgelegt.

4. Bei stark geneigtem Gelände dürfen eingeschossige Gebäude talseitig mit einem Vollgeschoß mehr als im Gestaltungsplan vorgesehen im Erscheinung treten.

5. Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden bei eingeschoßiger Bauweise (mit oder ohne Kniestock) 48 - 52 Grad betragen. Bei zweigeschossigen Gebäuden entlang der Bundesstraße 33, südlich der Straße I/B-P muß die Dachneigung 26 bis 30 Grad betragen.

   Bei Gebäudegruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel oder Ziegel in rotbrauner Farbe verwendet werden.

6. Die Ausführung eines Kniestocks ist bei zweigeschossigen Gebäuden untersagt.
   Bei eingeschossigen Gebäuden mit Steildach 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.

7. Für den Einbau von Aufenthalträumen im Dachgeschoß gelten die Vorschriften der Landesbauordnung.

8. Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird. In keinem Fall darf die Gesamtlänge der Dachgaupen bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als ein Drittel der Seitenlänge 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 drei Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepasst werden.

./.

9. Um die Ruhe des Siedlungsbildes nicht zu stören, darf auf jedem Gebäude nur 1 Gemeinschaftsantenne angebracht werden. Diese ist nach Möglichkeit auf der der Straße abgewandten Dachfläche anzubringen.

10. Die Stromversorgungsleitungen einschl. der Hausanschlußleitungen sowie die Straßenbeleuchtung sind zu verkabeln.

11. Die im Bebauungsplan vorgesehene Stellung der Überflurhydranten ist vom betreffenden 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 eingesäumte Abstellfläche geschaffen wird. Die Stellung soll nach Möglichkeit entsprechend dem Gestaltungsplan erfolgen. Kellergaragen sind dann zu vermeiden, wenn ein unnatürlicher Einschnitt in das Gelände erforderlich wird. *)
Die Stellung der Garage ist bereits in dem Baugesuch für das Hauptgebäude einzuzeichnen, auch wenn die Bauausführung der Garage erst später erfolgen soll. *) Im übrigen sind Kellergaragen nur in einem gemäß Bebauungsplan sichtbaren Sockelgeschoß zulässig.

3. Mehrere Einzelgaragen oder Nebengebäude dürfen auf einem Grundstück nicht errichtet werden.

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

Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,50 m betragen.

§ 8

Verputz und Anstrich der Gebäude

1. Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens 1 Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend den Baubescheidsbedingungen zu behandeln (verputzen, abschlämmen oder streichen).

2. Das Ortsbauamt kann Farb- und Putzmuster am Bau verlangen. Auffallend wirkende Farben dürfen nicht verwendet werden.

3. Bei Haupt- und Nebengebäuden sowie bei Doppelhäusern sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.

§ 9

Einfriedigungen

Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Wegen sind nach Angabe des Ortsbauamtes einheitlich zu gestalten.

Gestattet sind:

1. Niedrige 10 cm hohe Begrenzungssteine mit Heckenpflanzungen aus einheimischen Sträuchern bis höchstens 80 cm Höhe ab Straßen- bzw. Gehwegoberkante. Ausnahmsweise kann ein Sockel bis zu 30 cm Höhe zugelassen werden.

2. Bei erheblichen Höhenunterschieden zwischen Straße und Grundstück (Hanggrundstücke) können Natursteinmauern oder gestrichene Sichtbetonmauern bis zu 0,80 m Höhe erstellt werden. Der Anstrich der Sichtbetonmauern hat sich der Farbe der Mauern des Nachbars (ob Natursteinmauern oder Sichtbetonmauer) anzupassen. Hierfür dürfen nur gedeckte Erdfarben verwendet werden. Bei steilen Hanglagen muß der 80 cm Höhe übersteigende Teil des Geländes auf mindestens (nicht mehr als) 45 Grad abgeböscht bzw. bei unterer Straßenseite angeböscht werden.

3. Ist die Straße bereits hergestellt, so ist die Errichtung der Einfriedigung spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit vorzunehmen, damit der Anschluß des Straßenbelages erfolgen kann.

4. Zäune an der Vorderfront der Grundstücke sind nur mit Heckenvorpflanzung zulässig.

5. Abgrenzungen gegen die Nachbarseiten sind - soweit solche erstellt werden sollen - von der Baulinie bis zur straßenseitigen Einfriedigung in gleicher Art wie Letztere auszuführen.

6. Evtl. Eingangspfeiler, möglichst rechteckiger Querschnitt mit der Schmalseite zur Straße, sind in gleichem Material wie die evtl. Einfriedigungsmauern auszuführen.

7. Einstellplätze für Kraftfahrzeuge, die unmittelbar an öffentliche Straßen, Wege oder Plätze angrenzen, sollen nicht eingefriedigt werden.

§ 10

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so auszuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

2. Vorgärten sollen nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen angelegt und unterhalten werden. Soweit die Vorgärten mit dem 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

Häusliche Abwässer sind unmittelbar der Kanalisation zuzuleiten (satzungsgemäßer Anschlußzwang).

§ 12

Planvorlage

Neben den üblichen Unterlagen für die Bauseingaben können Gemeinde und Baurechtsbehörde verlangen:

1. Die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle.

2. Übersichtszeichnungen und Geländeschnitte, aus denen die Einfügung des geplanten Geländes in seine Umgebung ersichtlich ist.

3. Die Darstellung der Umrißlinien der Bauten in der Natur durch Stangen, Latten usw., so daß die Beurteilung der Wirkung der zu erstellenden Gebäude im Gelände möglich ist.

§ 13

Ausnahmen und Befreiungen

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

§ 14

Anwendung der Ortsbausatzung

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

Allensbach, den 9. Dezember 1968

Der Bürgermeister:

GEMEINDE ALLENSBACH