

Gemeinde K a l t b r u n n  
Kreis Konstanz

Bebauungsplan "Bündt - Ohndriessen"

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBAUG und BauNVO)
- 1.1 Bauliche Nutzung:
- 1.11 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO) : siehe Planeintrag
- 1.12 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-22 " ) : " " "
- 1.13 Ausnahmen: Tankstellen sind von den zulässigen Ausnahmen in Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausgeschlossen (§ 1 Abs.4 BauNVO und § 4 Abs.3 Ziffer 5 BauNVO)
- 1.14 Zahl der Vollgeschosse (§18 BauNVO und § 2 Abs.4 LBO): siehe Planeintrag
- 1.15 Beiderseits der Straße F-K-L-G sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 5 Abs. 4 BauNVO)
- 1.2 Bauweise: Es wird offene Bauweise festgesetzt.
- 1.3 Stellung der Gebäude: (§ 9 Abs.1 Nr. 1 b BBAUG)  
Für die Stellung der Gebäude (Firerichtung) gilt der Planeintrag. Im Mischgebiet (M) wird die Stellung der Werkstatt- und Nebengebäude nicht besonders festgesetzt, sie soll jedoch auf die Stellung bestehender oder geplanter Nachbargebäude Rücksicht nehmen.
- 1.4 Höhenlage der baulichen Anlagen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 d BBAUG)  
Die Sockelhöhe ist durch Planeintrag festgesetzt. Sie kann geringfügig abgeändert werden, sofern es der Anschluss an die Kanalisation oder besondere Geländeverhältnisse erfordern.
- 1.5 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.
- 1.6 Überbaubare Grundstücksfläche: (§ 23 Abs. 1 BauNVO) Sie ist gemäß Planeintrag durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Bei besonders schwierigen Untergrundverhältnissen kann im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde eine Änderung der im Bebauungsplan eingzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche vorgenommen werden. Die Interessen der Nachbarn und Betroffenen sind bei Abweichungen (Änderungen) ausreichend zu würgen.
- 1.7 Flächen für Stellplätze und Garagen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 e BBAUG)  
Der Planeintrag gilt als Anhalt für die Behandlung von Bauanträgen. Garagen dürfen auf die Grundstücksgrenze gestellt werden.
2. Baunordnungsrechtliche Festsetzungen: (§ 111 LBO)
- 2.1 Gebäudehöhen: Die Gebäudehöhe wird gemessen in der Außenwandebene von der planierten Geländeoberfläche bis Unterkante Dachsparren. Sie darf folgende Maße nicht überschreiten:

2.11	In Wohngebieten bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen (zwingend)	-	6,50 m
2.12	" " " " " 1 Vollgeschos ( " )	-	" "
	bergseitig 3,80 m, talseitig 5,30 m		
2.13	In Mischgebieten bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen (zwingend)	-	6,70 m
2.14	" " " " " 2 " (Höchstgr.)	-	6,70 m
2.15	Bei Nebengebäuden in Wohngebieten	-	2,00 m
- 2.2 Äußere Gestaltung:
- 2.21 In Wohngebieten: Hauptgebäude mit Satteldächern, Dachdeckung in der Regel mit dunkel angobierten Ziegeln, Kniestockhöhe max. 30 cm. Dachaufbauten nur bei Dachneigungen von mehr als 45 Grad.
- 2.22 In Mischgebieten: Für Wohngebäude und gemischt genutzte Gebäude gelten die Festsetzungen für Wohngebiete. Werkstatt- und Nebengebäude sind den Hauptgebäuden anzupassen und mit dunklen Materialien zu bedecken.

- 2.23 Nebengebäude im Wohngebieten sind den zugehörigen Hauptgebäuden anzupassen und möglichst in baulichem Zusammenhang mit diesen zu errichten.
- 2.24 Garagen sind in der Regel - sofern nicht in das Hauptgebäude einbezogen - mit flachen Dächern zu versehen. Mehrere Garagen sind zu baulichen Einheiten zusammenzufassen.
- 2.25 Die im Plan festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straße und Baugrenze (bzw. Baulinie) sind als Ziergarten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Auf den nicht bebauten Flächen soll je ca 300 qm Grundstücksfläche ein breiteroniger Baum gepflanzt und unterhalten werden.
- 2.3 Grenz- und Gebäudeabstände:  
 Sie richten sich im Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen nach den Bestimmungen der LBO, sofern keine größeren Abstände festgesetzt sind. Gargen dürfen auf die Nachbargrenze gestellt werden.
- 2.4 Einfriedungen:  
 Als Einfriedungen an öffentlichen Straßen und Plätzen sind zugelassen:  
 2.41 Hecken, einfache Holzsäune, Drahtsäume mit gleichzeitiger Heckenhinterpflanzung.  
 2.42 Die Gesamthöhe der Einfriedungen einschließlich eines massiven Sockels von max. 30 cm Höhe darf betragen:  
 in Wohngebieten - 60 cm, in Mischgebieten - 100 cm.  
 2.43 an den Nachbargrenzen können hinter der Gebäudeflucht zugelassen werden:  
 in allgemeinen Wohngebieten - Einfriedungen bis zu 100 cm Höhe,  
 in Mischgebieten + " " " " 150 cm Höhe.
- 2.5 Aufschüttungen und Abgrabungen:  
 2.51 Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen dem natürlichen Geländeverlauf nicht beeinträchtigen und gelten als bauliche Anlagen nach § 2 Abs. 1 Nr. 3 LBO. Sie sind nur dort in größerem Maße zulässig, wo flaches, tiefliegendes Gelände und wo Gräben oder Einschnitte aufgefüllt werden müssen.  
 2.52 Stützwauern sind bis zu 50 cm Höhe zugelassen. Bei Einfahrten zu Tiefgaragen im Untergeschoß ist ausnahmsweise eine Höhe von max. 120 cm zulässig, wenn der restliche Höhenunterschied abgetöschet und gärtnerisch angelegt wird. Sie sind abweichend von § 39 LBO und über § 87 LBO hinaus genehmigungspflichtig.
- 2.6 Bauvorlagen:  
 2.61 In die Lagepläne der Bauanträge sind die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes einzutragen. Das Bauvorhaben ist im Verhältnis zu den Grundstücksgrenzen genau zu vermaßen.  
 2.62 Die Gemeinde und die Baurechtsbehörde können zur Beurteilung verlangen, daß die Umrisse des Bauvorhabens auf dem Baugrundstück durch Stangen und Latten dargestellt werden.
- 2.7 Ordnungswidrigkeiten:  
 Verstöße gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 112 LBO verfolgt.

Kaltbrunn, am 15. März 1969

Planfertiger

Baur

Dipl. Ing./Reg. Bastr.  
 Freier Architekt



Gemeinde

Waltin

Bürgermeister