

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan der Gemeinde Bötzingen a.K. für
das Gewann "Nachtwaid III" Nord

I. Art der baulichen Nutzungen

§ 1

Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete und Gebiete unterschiedlicher Nutzung gegliedert. Art und Abgrenzung ihrer baulichen Nutzung sind durch Eintragung im Bebauungsplan festgelegt.

§ 2

Ausnahmen

Ausnahmen nach den Vorschriften der BauNVO, § 4 sind in den einzelnen Baugebieten nur in folgendem Umfang zulässig:
Lediglich Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke sind im ganzen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugelassen.

§ 3

Einschränkende Festsetzungen im Bebauungsplan

Einschränkende Festsetzungen der Nutzung, wie sie im § 4, Abs. 2 der BauNVO vorgesehen sind, gelten wie folgt:

In allen Baugebieten sind nur Wohngebäude und die Ausnahmen nach § 2 zugelassen.

Lediglich im Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA* sind zur Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften zugelassen.

§ 4

Stellplätze und Garagen

siehe auch Stellplatz-
satzung vom 30.01.96
(rechtsverbindlich
seit 04.04.96)

- 1.) Je Wohnung sind 1 Stellplatz oder 1 Garage nachzuweisen.
Im vorgesehenen Reihenhausgebiet an der Schwimmbadstraße sind 2 Stellplätze bzw. Garagen je Wohnung nachzuweisen.
- 2.) Garagen sind auf den im Bebauungsplan hierfür ausgewiesenen Flächen zu errichten.
Jedoch, wenn nicht besonders ausgewiesen, nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen müssen einen ausreichenden Stauraum, mind. 5.50 m zur Straße hin ausweisen.
- 3.) Garagen können im Gebiet WA* in Garagengeschoßen untergebracht werden. Diese Geschoße können unterirdisch (Kellergeschoß) ausgebildet werden.
- 4.) Die gemeinschaftlichen Stellplätze an der Straße vor dem Baugebiet WA* dienen der Erfüllung von Verpflichtungen nach RGaO, LBO für diese Grundstücke.
- 5.) Gemeinschaftsgaragen sind, soweit nicht schon durch Einschrieb in den Bebauungsplan vorgeschrieben, möglichst als Tief- oder Halbtiefgarage zu errichten.
Für die unter der Geländefläche hergestellten Garagen bzw. Stellplätze kann die im Bebauungsplan festgesetzte Geschoßfläche (GFZ) um diese Fläche entsprechend § 21 a BauNVO erhöht werden, höchstens jedoch um 0,1 der Grundstücksfläche.

§ 5

Nebenanlagen

- 1.) Nebenanlagen sind unter den Voraussetzungen des § 14 BauNVO zulässig, ausgenommen hiervon ist die Schutzfläche im Bereich der L 114.
- 2.) Versorgungsanlagen sind nach § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1.) Die entsprechenden Festsetzungen erfolgen im Bebauungsplan.
- 2.) Nach § 17 Abs. 5 BauNVO sind folgende Ausnahmen zulässig:
 - a) Geschoßzahl
Anzurechnende Vollgeschosse im Dachraum
 - b) Grundflächenzahl - Grundfläche
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl/Grundflächen ist möglich, soweit die festgesetzte Geschoßflächenzahl/Geschoßfläche nicht überschritten wird.
- 3.) Für das Gebiet WA* können der Grundstücksfläche die Flächenanteile der außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten zugehörigen Stellplätze hinzugerechnet werden.

III. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 7

Bauweise

- 1.) Die entsprechenden Festsetzungen erfolgen im Bebauungsplan.
- 2.) In dem Gebiet mit besonderer Bauweise sind Gebäudelängen bis max. 100 m zulässig.
- 3.) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

§ 8

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.

IV. Gestaltungsvorschriften

§ 9

Gestaltung der Gebäude

- 1.) Doppelhäuser und Hausgruppen sollen einheitlich gestaltet werden.
- 2.) Die Höhe der Gebäude darf von Straßenoberkante bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk-Unterkante Dachhaut oder die Gesamthöhe bei Gebäuden mit Flachdach betragen:
 - a) Bei eingeschossigen Gebäuden 4,00 m - 4,50 m
 - b) Bei zweigeschossigen Gebäuden 6,20 m - 6,50 m
 - c) Bei dreigeschossigen Gebäuden 9,00 m - 9,50 m
 - d) Bei mehr als dreigeschossigen Gebäuden pro Geschoss 3,00 m
 - e) Bei Nebenanlagen (Nebengebäuden) 3,50 m
 - f) Bei Garagen 2,50 m
- 3.) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschossfußboden) darf innerhalb der zulässigen Traufhöhe das Maß von 0,80 m nicht überschreiten.
- 4.) Die Dachneigungen sind im Bebauungsplan festgelegt.
- 5.) Nebenanlagen (Nebengebäude) und Garagen benachbarter Grundstücke sind zu einem Baukörper einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen. Andernfalls sind sie mit dem Hauptgebäude in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
- 6.) Dachaufbauten und Dachgampen sind bei den Gebäuden mit flachgeneigtem Dach (bis 32°) nicht zulässig.
- 7.) Soweit Attikageschosse zugelassen sind, sind sie 1,50 m von dem darunterliegenden Geschoß zurückzusetzen.

Gestaltungsvorschriften § 9 Abs. 6 geändert ; Siehe Änderung des Bebauungsplanes

Rechtsverbindlich am 28.12.1988

§ 10

Einfriedungen

- 1.) Einfriedungen an öffentlichen Straßen und Plätzen dürfen nicht höher als 0,80 m sein.
- 2.) An Straßeneinmündungen, Kreuzungen und im Bereich von Sichtflächen darf die Höhe der Einfriedung nicht mehr als 0,80 m betragen.

§ 11

Anpflanzungen

- 1.) An Straßeneinmündungen, Kreuzungen und im Bereich von Sichtflächen dürfen Anpflanzungen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
- 2.) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.
- 3.) Vorgärten sind als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.
- 4.) Der Geländestreifen von 5 m Breite zwischen dem Tiefentalgraben und der zugehörigen Baugrenze sowie zwischen der Murr und der zu diesem Wasserlauf gehörenden Baugrenze ist von jeder Bebauung, Aufschüttung, Umzäunung und ähnlichen Einrichtungen, die eine ordnungsgemäße Unterhaltung der Gewässer behindern können, freizuhalten. Die Längszugänglichkeit zum Gewässer muß jederzeit gewährleistet sein. Veränderungen an der vorhandenen Uferböschung dürfen ebenfalls nicht vorgenommen werden.
- 5.) Auf Baugrundstücken mit Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen sind Kinderspielflächen vorzusehen gem. § 13 Abs. 2, Satz 1, 1. Halbsatz LBO in Verbindung mit SpielfLE vom 20.11.1967.

§ 12

Grundstücksgestaltung

- 1.) Die Bauträger haben Gestaltungspläne vorzulegen. Die Gemeindeverwaltung legt großen Wert darauf, daß die ursprünglich gedachte Gestaltung zur Verwirklichung kommt.
- 2.) Die natürlichen Geländeverhältnisse dürfen durch Anfüllungen, Abtragungen und Lagerungen nicht wesentlich verändert werden.

§ 13

Wasserrechtliche Bestimmungen

- 1.) Häusliche Abwässer sind unmittelbar in die Schmutzwasserkanalisation einzuleiten.
- 2.) Das Oberflächenwasser (Regenwasser) ist in den Regenwasserkanal abzuleiten.
- 3.) Die für die Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.
- 4.) Für das Lagern von Treibstoffen, Ölen und anderen wassergefährdeten Flüssigkeiten ist die Verordnung des Innenministeriums über das Lagern wassergefährdeter Flüssigkeiten (VLWF vom 30. Juni 1966 Ges. B 1. S. 134) maßgebend.

§ 14

Straßenrechtliche Bestimmungen

An die Landstraße Nr. 114 angrenzende Grundstücke sind gegen diese Straße hin, mit einem schlupfsicheren Zaun ohne Tür und Tor einzufrieden.

§ 15

Sonstiges

- 1.) Das Niederspannungs- und Fernmeldenetz wird als Kabelnetz erstellt.
- 2.) Niederspannungsverteilerschränke und Beleuchtungsmasten der öffentlichen Straßenbeleuchtung dürfen auf den im Bebauungsplan als nicht bebauten ausgewiesenen Flächen erstellt werden.

§ 16

Befreiungen

Für die Erteilung von Befreiungen gelten die
§ 31 Bundesbaugesetz und § 94 Landesbauordnung.

Bötzingen a. K., den 25. April 1973

Der Planverfasser

DIPL.-ING. WERNER SALZ
FREIER ARCHITEKT
78 FREIBURG/BREISGAU
ROHRGRABEN 18 - TEL. 43028

Der Bürgermeister

