

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

zum Bebauungsplan im Gewann "Talmatt" in der Gemeinde Tiergarten.

A. Rechtsgrundlagen.

1. §§ 1, 2 und 8, 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juli 1960
(BGBl. I S. 341)
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke.
(Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. S. 429)
3. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des
BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 208)
4. §§ 3, 14 (1), 15 und 111 (1 und 5) der Landesbauordnung für Baden -
Württemberg vom 6. April 1964 (Gbl. S. 151)

B Festsetzungen.

Art der baulichen Nutzung.

§ 1

Baugebiet.

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist
"Dorfgebiet" (MD) gemäß § 5 des Bundesbaugesetzes.

§ 2

Ausnahmen.

Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe,
die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes
dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen
werden.

§ 3

Festsetzungen im Gestaltungsplan.

Festsetzungen nach § 3 erfolgen durch Eintragung im Gestaltungs-
plan.

§ 4

Neben - und Versorgungsanlagen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 der BauNVO sind unter
den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung.

§ 5

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschosflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung.

1. Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschosflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan.

Soweit die Festsetzung der Grundflächenzahl im Gestaltungsplan nicht erfolgte, 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 nicht zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.

§ 7

Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
2. Im Baugebiet sind nur Einzelhäuser und ein Doppelhaus wie im Gestaltungsplan eingezeichnet, gestattet.
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 nicht zulässig.

§ 9

Grenz und Gebäudeabstand.

1. Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 4,00 m betragen.
2. Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß von 10,00 m nicht unterschreiten. Die Summe der seitlichen Grenzabstände muß mindestens 10,00 m betragen, wobei der geringste Abstand 4,00 m betragen muß.

IV. Baugestaltung.

§ 10

1. Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m betragen und bei zweigeschossigen mindestens 12,00 m betragen.

- 2) Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe 4,50 m betragen.
- 3) Bei dem stark geneigten Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem Hauptgeschoß mehr, als im Gestaltungsplan vorgesehen in Erscheinung treten.
Das Untergeschoß wird als Hauptgeschoß gerechnet, wenn die Höhe vom endgültigen eingeebneten Gelände bis Oberkante Erdgeschoßfußboden mehr als 1,70 m beträgt.
- 4) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- 5) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- 6) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden mit einem Kniestock von 25 - 30 cm 25 - 28 ° betragen
Die gesamte Gebäudegruppe soll die gleiche Dachneigung erhalten.
Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.
- 7) Der Kniestock von 25 - 30 cm ist gemessen zwischen Oberkante Erdgeschoßdecke und dem Schnittpunkt der Außenseiten der Umfassungswand mit der Unterseite der Sparren.
- 8) Bei den Gebäuden mit flach geneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelräumen an den Giebelfenstern 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) Schornsteine sollen in der Regel in der Firstlinie oder deren Nähe aus dem Dach geführt werden.

- 7 -
- 10) 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 Falle darf die Gesamtlänge der Dachgaupen bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als ein Drittel der jeweiligen 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 2 oder 3 Ziegelreihen durchlaufen.

Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepaßt werden.

§ 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) Um größere Baukörper zu erhalten, sind die im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.
- 3) Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,00 m betragen. Dachneigung und Bedachung sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

§ 12

Einfriedigungen

1 Die Einfriedigung der Grundstücke an der öffentlichen Straße A - B ist einheitlich zu gestalten.

Gestattet sind : Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständig. Sträuchern,
oder : einfache Holzzäune(Lattenzäune)mit Heckenhinterpflanzungen,
oder : quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkelleisen mit Heckenhinterpflanzung.

An Straßenmündungen/darf die Einfriedigung nicht höher als 0,80 m sein. Die Gesamthöhe der Einfriedigung soll das Maß von 1,20 m nicht überschreiten.

2. Im gesamten Straßenzug sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
3. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet

§ 13

Grundstücksgestaltung u. Vorgärten.

1. Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden.
Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
2. Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude nach Möglichkeit als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.
Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
3. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 14

Entwässerung.

1. Die häuslichen Abwässer sind in Hauskläranlagen zu leiten. Die Hauskläranlagen müssen der DIN 4261 entsprechen. Die Oberflächenwasser sowie der Überlauf der Kläranlagen ist der Straßene Entwässerung zuzuführen.
2. Bei einer Gesamtkanalisationsanlage ist dieser Nebensammler den durch das Baugebiet verlaufenden Hauptsammler zur Kläranlage anzuschließen.
3. Die für die Hausentwässerungsanlage erforderliche Wasserpolizeiliche Genehmigung bleibt unberührt.
4. Für die Entwässerung gilt § 14 und 15 der Kreisbauverordnung vom 4. März 1961 des Landkreises Offenburg.

§ 15

Planvorlage.

Neben den üblichen Unterlagen für die Baueingaben kann die Baupolizeibehörde erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.

§ 16

Ausnahmen und Befreiungen.

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Vorschriften dieses Bebauungsplanes gilt § 31 BBauG.

Tiergarten, den 19. Okt. 1963

Bürgermeisteramt