Bebauungsvorschriften

Öhmdwiese

zum Teilbebauungsplan "~~Bachäcker~~" der Gemeinde

Pfullendorf-Denkingen

A. Rechtsgrundlagen

1.) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes,
2.) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-NVO),
3.) §§ 1-3 der Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG. vom 27. Juni 1961 (GesBl. S. 208)

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Teilbebaungsplanes ist allgemeines Wohngebiet und Sondergebiet gemäss § 4 BauNVO.

§ 2

Ausnahmen

Soweit in § 4 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteile des Teilbebauungsplanes.

§ 3

Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 4 Abs. 4 BauNVO (beschränkende Festsetzungen in Wohngebieten) erfolgen durch Eintragungen im Gestaltungsplan.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

(1) Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

(2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschoße.

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

(1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestalungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Gestaltungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.

(2) Als Anzahl der Vollgeschoße sind ein oder zwei Geschoße möglich. Als Höchstgrenzen werden zwei Vollgeschoßefestgesetzt.

(3) Von der Zahl der Vollgeschoße kann eine Ausnahme gemäss § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 7

Bauweise

(1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

(2) Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäss § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.

(3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude 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 können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden.

§ 9

Ausnahmen und Befreiungen

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

Pfullendorf
Gemeinde Denkingen

S A T Z U N G

Über örtliche Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes " ~~Bachäcker~~ Öhmdwiese" der Gemeinde Pfullendorf Denkingen.

Auf Grund von § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg und von §§ 111, 112 der Landeshauordnung Baden-Württemberg (LBO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Pfullendorf- Denkingen am ..... 19. Juli 1973 ..... folgende örtlichen Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes "~~Bachäcker~~ Öhmdwiese" der Gemeinde Pfullendorf- Denkingen als Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

Diese Satzung gilt im räumlichen Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes "~~Bachäcker~~ Öhmdwiese" der Gemeinde Pfullendorf- Denkingen

§ 2

Grenzabstände

Die Summe der seitlichen Grenzabstände der Hauptgebäude muß mindestens 6,oo m betragen.

§ 3

Gestaltung der Hauptgebäude

(1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein lang gestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,oo m und bei zweigeschossigen und dreigeschossigen Gebäuden mindestens 11,oo m betragen.

(2) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschossfussboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als o,6o m betragen.

(3) An--und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

(4) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.

(5) Die im Gestaltungsplan angegebenen Dachneigungen von ~~20~~ 15° bis ~~38~~ 30° sind bindend. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.

(6) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht gestattet.

§ 4

Gestaltung der Nebengebäude und Garagen

(1) Die Nebengebäude und Garagen 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 Nebengebäude und Garagen zweier benachbarter Grundstücke möglichst zu einem Baukörper zusammenzufassen.

(3) Nebengebäude und Garagen müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt, eingeschoßig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,5o m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

§ 5

Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedigungen

(1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Verkehrs- oder Grünanlagen und in den daran anschliessenden unbebauten Flächen, insbesondere Vorgärten, sind für die einzelnen Straßenzügen einheitlich zu gestalten. Gestattet sind

Sockel bis o,3o m Höhe über Gelände aus Naturstein oder Beton mit Hekcenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern.

(

(2) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,00 m nicht überschreiten. An Straßeneinmündungen und Kreuzungen (Sichtdreiecke) dürfen sie nicht höher als 0,80 m über Fahrbahn sein.

(3) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.

(4) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 6

Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

(1) Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstücke sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

(2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulagen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenbeständige Gehölze verwendet werden.

(3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 7

Ausdehnung der Genehmigungspflicht

Abweichend von § 89 LBO und über § 87 LBO hinaus bedürfen folgende Anlagen einer Baugenehmigung:

a) Stützmauern jeder Höhe,
b) Einfriedigungen jeder Höhe.

§ 8

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Bestimmungen dieser Satzung gilt § 94 LBO.

§ 9

Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen diese Satzung werden als Ordnungswidrigkeiten genäss § 112 LBO verfolgt.

§ 1o

Inkrafttreten

Die Gemeinde legt die genehmigte Satzung öffentlich aus. Sie macht die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung ortsüblich bekannt. Mit der Bekanntmachung, die an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung tritt, wird die Satzung gemäß § 112 Abs. 5 LBO in Verbindung mit § 12 des Bundesbaugesetzes rechtsverbindlich.

§ 11

Verhältnis zum Teilbebauungsplan "~~Bachäcker~~ Ohmdwiese"

Diese Satzung wird dem Teilbebauungsplan "~~Bachäcker~~" genäss § 9 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes nachtrichtlich beigefügt.

Pfullendorf – Denkingen, den 19. Juli 1973

STADT PFULLENDORF

Pfullendorf –
Gemeinde Denkingen

S A T Z U N G

über den Teilbebauungsplan "~~Bachäcker~~ Öhmdwiese" der Gemeinde Denkingen Pfullendorf –

Auf Grund von § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg und der §§ 1, 2, 8 - 1o des Bundesbaugesetzes hat der Gemeinderat der Gemeinde Denkingen Pfullendorf – in seiner Sitzung vom 19. Juli 1973 den Teilbebauungsplan "~~Bachäcker~~ Öhmdwiese" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes ergibt sich aus der Festsetzung im Strassen- und Baulinienplan.

§ 2

Bestandteile des Teilbebauungsplanes

Der Teilbebauungsplan besteht aus:

1. Strassen-, Baulinien- und Gestaltungsplan
2. Bebauungsvorschriften

Beigefügt sind:

1. Begründung
2. Übersichtsplan
3. Örtliche Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes "~~Bachäcker~~ Öhmdwiese"

§ 3

Inkrafttreten

Die Gemeinde legt den genehmigten Teilbebauungsplan öffentlich aus. Sie macht die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung ortsüblich bekannt. Mit der Bekanntmachung, die an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung tritt, wird der Teilbebauungsplan rechtsverbindlich.

Pfullendorf-Denkingen, den 19. Juli 1973

STADT 1 PFULLENDORF