

Gemeinde Hohenfels
Landkreis Konstanz

Satzung über den Bebauungsplan „Kratellen“ OT Kalkofen

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8 – 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBL. S. 341) (BBauG), §§ 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 20.06.1972 (Ges. Bl. S. 251) (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges. Bl. S. 129) in der zuletzt geänderten Fassung hat der Gemeinderat am 23.11.1976 den Bebauungsplan für das Gewann Kratellen als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Plan (§ 2 Nr. 3).

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1.) Übersichtsplan
- 2.) Begründung
- 3.) Plan (mit Bebauungsvorschriften)

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den auf Grund von § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hohenfels, den 24. November 1976

(Moser)
Bürgermeister

Bebauungsvorschriften
zum Bebauungsplan „Erweiterung Kratellen“
Gemeinde Hohenfels – Ortsteil Kalkofen

A. Rechtsgrundlagen

- 1.) §§ 1, 2 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341)
- 2.) §§ 1-23 der Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 26.11.1968), (BGBl. I S. 1237, ber. BGBl. I 1969 S. 11)
- 3.) § 1 der 2. Durchführungsverordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 208 i.d.F. der letzten Änderung).
- 4.) §§ 3 Abs. 1, 7, 9,, 16 und 111 der Landesbauordnung i.d.F. vom 20.6.72 (GBL. S. 351)

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1
Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Kratellen“ ist allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung. Es wird durch Planzeichen nach DIN 18003, Ziff. 13.5 unterteilt in einen nördlichen Teil und einen südlichen Teil.

§ 2
Ausnahmen

- (1) Im Teil nördlich der Abgrenzungslinie sind die in § 4 Abs. 2 Ziff. 1, 2 u. 3 Baunutzungsverordnung beschriebenen Anlagen zulässig.
- (2) Im südlichen der Abgrenzungslinie liegenden Teil können Anlagen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1, 2, 3 u. 4 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zugelassen werden.

§ 3

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

(2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahmen zugelassen.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

(1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

(2) Die Festsetzungen der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintrag im Bebauungsplan.

(3) Die festgesetzte Zahl der anrechenbaren Vollgeschosse sind als Höchstgrenze festgelegt.

III. Bauweise u. überbaubare Grundstücksfläche

§ 5

Bauweise

(1) Als Bauweise wird offene Bauweise festgesetzt.

(2) Für die Stellung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

§ 6

Überbaubare Grundstücksflächen

(1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen u. Bebauungstreifen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

IV. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 7

(1) Der Mindestgrenzabstand richtet sich nach der Landesbauordnung.

(2) Die Summe der Grenzabstände auf dem eigenen Grundstück muss mindestens 8,00 m betragen.

(3) Für die Fensterabstände gilt die LBO in jeweils neuester Fassung.

§ 8

Gestaltung der Bauten

(1) Langgestreckte Rechteckgrundrisse sollen durch Winkelbauten, die in Südrichtung offengehalten sind, gefälliger gemacht werden.

(2) Die Höhe der Gebäude darf bis zur Traufe betragen:

a) bei eingeschossigen Gebäuden ab OK Straße 3,50 m

b) bei zweigeschossigen Gebäuden ab OK Straße 6,00 m

(3) Die Sockelhöhe der Gebäude soll möglichst niedrig gehalten werden und 0,50 m, gemessen vom natürlichen Gelände bis OK. Erdgeschossfußboden, nicht überschreiten.

(4) Bei geeignetem Gelände dürfen die Gebäude talseitig zweigeschossig in Erscheinung treten, wie dies im Bebauungsplan bereits angegeben ist.

Das Untergeschoss kann als anrechenbares Vollgeschoss ausgebildet werden, sofern sich dies aus der Geländeneigung ergibt und die zulässige Gebäudehöhe eingehalten wird.

(5) Die Dachneigungen müssen bei Hauptgebäuden in ein- und zweigeschossiger Bauweise 22-34° betragen.

(6) Dachgaupen u. Dachaufbauten können ausnahmsweise gestattet werden, wenn diese untergeordnet erscheinen und der Neigung des vorhandenen Daches angeglichen sind.

(7) Es können auch Walmdächer gestattet werden, wobei jedoch die vorgeschriebene Firstrichtung zu betonen ist, indem beim Anbau der First niedriger oder kürzer wie der Hauptfirst sein muss.

(8) Die Überdachungen bei Garagen sollen möglichst in der gleichen Dachfläche und Dachform ausgeführt werden. Für Grenzgaragen gilt LBO § 7 Abs. 3 uneingeschränkt.

(9) Bei Garagen im Grenzbereich nach LBO § 7 Abs. wird die Fußbodenhöhe vom Baurechtsamt festgelegt.

§ 9 Einfriedungen

(1) Die Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen u. Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten.

(2) Als Einfriedungen sind Grenzmauern aus Stein oder Sichtbeton – bei ansteigendem Gelände – je nach Notwendigkeit – bis höchstens 30 cm über anfüllbarem Gelände -,

- an Gehwegen und Straßen bis max. 50 cm über Straßenoberkante gestattet.

(3) Heckenhinterpflanzungen sind mit bodenständigen Sträuchern durchzuführen. Aufgesetzte Holzzäune mit Heckenhinterpflanzungen sind zulässig.

(4) Die Gesamthöhe der Einfriedungen soll das Gesamtmaß ab OK angefülltes Gelände 0,90 m nicht überschreiten.

§ 10 Grundstücksgestaltung und Vorgärten

(1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die natürlichen Geländebeziehungen wenig beeinträchtigt werden, sofern keine anderen Festlegungen im Bebauungsplan (Profile) enthalten sind. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind bes. zu berücksichtigen.

(2) Vorgärten zur Straße hin (nicht überbaubarer Grundstücksteil zwischen Straßen und Grundstücksgrenzen) sind nach Erstellung der Gebäude als Zier- und Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.

(3) Vorplätze zu Garagen und Abstellräumen müssen geplant und befestigt werden.

§ 11 Entwässerungen

(1) Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten.

(2) Die für die Hauswasser- und Entwässerungsanlagen erforderlichen wasserrechtlichen Unterlagen und deren Erlaubnis bleibt damit unberührt.

§ 12 Ausnahmen und Befreiungen

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

Hohenfels, 26.07.1976

Siegel gez. Moser
 Bürgermeister