

Gemeinde Hohenfels
Landkreis Konstanz

Satzung über den Bebauungsplan „Tiefer Weg“ in Hohenfels- Mindersdorf

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBL. I S. 341) (BbauG), §§ 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 20.06.1972 (Ges. Bl. S. 351) (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 29.10.1975 den Bebauungsplan für Hohenfels- Mindersdorf 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)
- 4.) Straßenlängs- und -querschnitten.

§ 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 30.10.1975

(Moser)
Bürgermeister

**Bebauungsvorschriften
zum Bebauungsplan „Tiefer Weg“
in Hohenfels, Ortsteil Mindersdorf**

A. Rechtsgrundlagen

- 1.) §§ 1 und 2, 8 u. 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S. 341).
- 2.) §§ 1 – 23 der Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke in der Neufassung vom 26. November. 1968 (BGBl. I. S. 1237) BauNVO.
- 3.) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 208).
- 4.) § 1-3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichen VO) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I. S. 21).
- 5.) §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung vom 20.06.1972 (Ges. Bl. S. 351) (LBO)

I. Art der baulichen Nutzung

**§ 1
Baugebiet**

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Tiefer Weg“ ist allgemeines Wohngebiet gem. § 4 der BauNVO.

**§ 2
Ausnahmen**

Soweit nach § 4 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

**§ 3
Neben- u. Versorgungsanlagen**

- (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 Ausnahme zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

**§ 4
Allgemeines**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 5 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzungen der Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- (2) Die festgesetzte Zahl der anrechenbaren Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgelegt.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6 Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt
- (2) Für die Stellung der Gebäude und deren Firstrichtung, sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

§ 7 Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

§ 8 Grenz- und Gebäudeabstand

- (1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muss mind. 4,00 m betragen.
- (2) Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß von 8,00 m nicht unterschreiten.
- (3) Für Fensterabstände gilt die LBO in jeweils neuester Fassung.

IV. Baugestaltung

§ 9 Gestaltung der Bauten

- (1) Die Grundrissgestaltung ist Sache des Planenden. Es soll jedoch, möglichst versucht werden, ein langgestrecktes Rechteck zu bilden.
- (2) Die Traufhöhe der Gebäude darf bis maximal betragen:
 - a.) bei eingeschossigen Gebäuden I + IV auf talseitig der Straße liegenden Grundstücken: 3,50 m gemessen ab OK Straße
 - b.) bei eingeschossigen Gebäuden (I + IU) auf bergseitig der Straße liegenden Grundstücken: 7,50 m gemessen ab OK Straße

- c.) bei zweigeschossigen Gebäuden (II) 6,50 m gemessen an der talseitigen Außenwand, vom vorhandenen Gelände.
- (3) Die Sockelhöhe der Gebäude soll möglichst niedrig gehalten werden. Sie soll 0,50 m nicht überschreiten.
 - (4) Bei geneigten Geländen dürfen die Gebäude talseitig zweigeschossig in Erscheinung treten, wie dies im Bebauungsplan bereits angegeben.
 - (5) Die Dachneigungen müssen bei Hauptgebäuden in ein- und zweigeschossiger Bauweise 24 – 34 ° betragen.
 - (6) Dachgauben und Dachaufbauten können gestattet werden, wenn diese untergeordnet erscheinen, und der Neigung des vorhandenen Daches angeglichen wird.
 - (7) Die Überdachungen bei Garagen sollen möglichst in der gleichen Dachfläche und Dachform ausgeführt werden. (talseitig). Sie können (hangseitig) auch mit Flachdach (Betondecken) ausgeführt werden.
 - (8) Bei Garagen im Grenzbereich nach LBO § 7 Abs. 3 wird die Fußbodenhöhe vom Baurechtsamt festgelegt.

§ 11 Einfriedungen

Die Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten.

Gestattet sind Grenzmauern bei ansteigendem Gelände je nach Notwendigkeit, jedoch höchstens 30 cm über anfüllbarem Gelände, Grenzmauern – talseitig max. 30cm über Straße OK.

Aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern oder aufgesetzte Holzzäune mit Hinterpflanzungen. Die Gesamthöhe der Einfriedungen soll das Gesamtmaß ab OK, aufgefülltes Gelände 0,80 m nicht überschreiten.

§ 12 Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- (1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die natürlichen Geländeverhältnisse wenig beeinträchtigt werden, sofern ja keine anderen Festlegungen im Bebauungsplan (Profile) enthalten sind. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind besonders zu berücksichtigen.
- (2) Vorgärten zur Straße hin sind nach Erstellung der Gebäude als Zier- und Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.
- (3) Vorplätze zu Garagen und Abstellräumen müssen planiert und Straßenmäßig befestigt werden.

§ 13 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.

§ 14 Ausnahmen und Befreiungen

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

Die Zufahrten von der K 6106 zu den Garagen und Stellplätzen sind so herzustellen, dass sie auf eine Länge von mind. 6,00 m ab Straßengrundstücksgrenze eine Neigung von max. 4% aufweisen. Die Zufahrten sind straßenmäßig auszubauen. Absperrungen jeder Art zwischen Zufahrten und K 6106 dürfen nicht hergestellt werden.

(Moser)
Bürgermeister