

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage

1. §§ 1, 2 und 8 bis 10 des Bundesbaugesetzes - BBauG -
2. §§ 1 bis 23 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - i.d.F. 15.9.1977
3. §§ 1 bis 3 und Anlage der Planzeichenverordnung v. 19.1.1965
4. §§ 3, Abs. 1; 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung f. Baden-Württemberg -LBO -

In Ergänzung des Planinhalts wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1-3 BBauG)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)
- 1.2. Zahl der Vollgeschosse = I (als Höchstwert)
Ein Ausbau des UG und DG ist zulässig, darf jedoch nach LBO § 2 nicht als Vollgeschoß anrechenbar sein.
- 1.3. Grundflächenzahl - GRZ - = 0,4
- 1.4. Geschoßflächenzahl - GFZ - = 0,5
- 1.5. Bauweise
 - a) offene Bauweise, jedoch nur Einzelhäuser zulässig,
 - b) für die Grenz-u. Fensterabstände findet § 7 u. § 8 LBO Anwendung. Abweichend muß der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude zur Grundstücksgrenze min. 4,0 m betragen,
 - c) für die Hauptfirstrichtung der Gebäude ist die Eintragung im Plan verbindlich.
- 1.6. Nach § 1, Abs. 6 der BauNVO können für das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet ausnahmsweise Vorhaben nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1, 2 und 6 zugelassen werden.

2. Nebenanlagen

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

3. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist im Geländeschnittplan - Anlage 6 - für jedes Hauptgebäude festgesetzt.

4. Schutzflächen

Die im Plan eingetragenen Sichtflächen sind im Straßeneinmündungsbereich von jeder Bebauung freizuhalten. Anpflanzung und Einfriedung dürfen bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zugelassen werden

B. Bauordnungsrechtliche gestalterische Festsetzungen (§ 111 LBO)

1. Wohngebäude

- 1.1. Satteldach von 28 bis 35 ° Neigung
- 1.2. Dachaufbauten sind nicht zulässig
- 1.3. Die Dacheindeckung soll in rötlicher Farbe erfolgen
- 1.4. Bei Verputz, Anstrich und Außenverkleidungen sind auffallende Strukturen und grell wirkende Farben zu vermeiden.

2. Garagen

Garagen können wie folgt angeordnet werden :

- a) Einbeziehung in das Hauptgebäude,
- b) als Anbau an das Hauptgebäude mit Terrassennutzung, max. Höhe = 2,50 m, OK Garagendach = OK Kellergeschoßdecke.
- c) als Grenzgarage, wenn die an der Grenze liegende Außenwand zumindest 2/3 im Erdreich liegt.

Das Garagengebäude darf die Fluchtlinie der hinteren Baugrenze nicht überschreiten.

3. Einfriedungen

- a) Auffüllungen und Abtragungen sind so durchzuführen, daß der natürliche Geländezustand möglichst wenig beeinträchtigt wird. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen, sodaß im Endausbau ein einheitlicher Geländeverlauf erreicht wird.
- b) Die im Bebauungsplan eingezeichneten Bäume sind zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Erdarbeiten wie Leitungsgräben usw. sind im Umkreis von 3,5 m

um die Stämme zur Erhaltung des Wurzelswerkes zu vermeiden.

- c) Zur Fortführung der bestehenden Obstbaumreihe wird für das Baugrundstück 1 und 4 im nördl. Grundstücksbereich ein Pflanzgebot mit gleichartigen Bäumen festgelegt.

4. Ausnahmen und Befreiungen

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

Löffingen, den 25.6.76

Bürgermeister

Müller

