

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

zum Bebauungsplan "Lehen"

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. 1 Seite 2253)
2. §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1 Seite 132) - BauNVO-
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes - PlanZV- vom 18.12.1990 (BGBl. I. S.58)
4. §§ 3, 6, 7, 13, 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO- in der Fassung vom 28.11.1983 (Ges. Bl. S. 770)
5. Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl I Seite 466).
6. Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28.4.93

Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen ( § 9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

allg. Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

§§ 16 - 20 Baunutzungsverordnung, entsprechend den Einschrieben im Plan.  
Festgelegt durch Geschosszahl, Grundflächenzahl, Wand- und Firsthöhe.

1.3 Bauweise ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

§§ 22 und 23 Baunutzungsverordnung entsprechend den Einschrieben im Plan.

1.4 Überbaubare Flächen ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

1.5 Baugrenzen

Die Überschreitung der Baugrenzen kann bis zu 5 % des Flächengehaltes des Baufensters zugelassen werden.

Hinweis: Die Überschreitung der Baugrenzen ist nur möglich, wenn keine anderen bau- und planungsrechtlichen Festsetzungen entgegenstehen.

Die ausgewiesenen Bauquartiere können bei maximaler Ausnutzung der Wand- und Firsthöhe wegen der gesetzlichen Abstandflächen nicht in jedem Fall ausgeschöpft werden.

Dies gilt insbesondere für die Bauplätze Nr. 2-5. Dort beträgt die Abstandsfläche zur nördlichen Grenze bei voller Ausnutzung der zulässigen Wandhöhe 4,96 m.

1.6 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 22 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Erdgeschossflächen und auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.7 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan.

Pflanzliste: Eichen, Eschen, Ahorn, Linden, Buchen, Erlen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 73 Abs. 1 LBO)

2.1 Gebäudefläche, Gebäudeform und Dachgestaltung, Höhenlage der Gebäude und Garagen und Gestaltung der Stellplätze

2.1.1 Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der maximal zulässigen Wandhöhe ist die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe, oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Dies gilt nicht für Gebäuderücksprünge.

In den Fällen zusammengebauter Garagen muß die Wandhöhe der Nachbargarage entsprechen.

Die Satteldächer zusammengebauter Gebäude oder Garagen müssen gleiche Dachneigung haben.

Doppelhäuser müssen dieselben Wandhöhen haben.

Dachaufbauten sind bis zu 2/3 der Dachlänge ziegelgedeckt zugelassen.

Der obere Bezugspunkt für die Festlegung des Anschnittes der Dachaufbauten mit der Hauptdachfläche ist auf 3,50 m über O.K. Rohfußbodenhöhe der nach dem Bebauungsplan festgesetzten oberen Vollgeschoßdecke festgelegt.

Es ist jedoch ein Mindestabstand von 1,50 m bis zum Ortsgang einzuhalten.

Dacheinschnitte (Loggien) sind unzulässig.  
Die Dächer sind mit roten bis braunen Dachziegeln  
einheitlich einzudecken.  
Doppelhäuser sind in Material und Farbe einheitlich  
einzudecken.

Der Dachüberstand der Traufe muß mindestens 0,30 m  
und darf nicht mehr als 0,80 m betragen.  
Sonnenkollektoren zur Energiegewinnung sind nur auf  
der Dachfläche zulässig. Ihr Umfang darf höchstens  
1/3 der Dachfläche betragen.

Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich nach der  
Erdgeschoßrohfußbodenhöhe, gemessen über N.N.  
Die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe ist im Bebauungsplan  
für jedes Gebäude festgesetzt.

Für Grenzgaragen ist eine abweichende Bauweise  
zugelassen. Die Firsthöhe darf 6,00 m nicht über-  
schreiten. (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)  
Stellplätze sind in Verbindung mit Garageneinfahrten  
und Hauszugängen so zu gestalten, daß eine Gliederung  
der Flächen sichtbar wird.  
Stellplatzflächen sind wassergebunden bzw. mit  
Rasengittersteinen anzulegen.

## 2.2

### Versorgungsanlagen

Eigene Aussenantennen und von außen sichtbare Parabolspiegel  
sind nicht zulässig, soweit durch Gesetz solche Anlagen nicht  
ausdrücklich zugelassen werden. Die TV-Versorgung wird durch  
Telekom sichergestellt. (§ 73 I. Nr. 3 LBO).

## 2.3

### Äußere Gestaltung

Die Fassaden der Gebäude müssen Holz,  
Putz, geschlämmtes Mauerwerk oder Kombinationen  
dieser Materialien zeigen. Die Putzflächen sind in  
hellen Farbtönen zulässig. Ein greller Farbanstrich  
ist nicht zulässig. Die äußere Gestaltung der  
Doppelhäuser und Hausgruppen hat einheitlich bzw.  
aufeinander abgestimmt zu erfolgen. Dies betrifft  
insbesondere die Dachgestaltung, Trauf- und  
Firsthöhen, Gestaltung der Wandöffnungen und  
Putzstruktur.

## Seite 9

Sichtschutzvorkehrungen im Bereich der Hausgruppen und Doppelhäuser sind in der Mindesthöhe, die den Sichtschutz gewährleistet (max. 1,80 m) nur zugelassen, wenn sie direkt mit dem Hauptbaukörper verbunden (türartige Durchgänge von max. 1,30 m Breite sind möglich) und aus denselben Materialien sind und somit als gestalterische Einheit wirken. Sie dürfen maximal 4,00 m lang sein.

Sonstige Sichtschutzmaßnahmen sind nur in Form von Bepflanzungen und Holzlattenzäunen zulässig.

2.4

### Einfriedungen

In Einschränkung des § 52 Abs. 1 Nr. 28 LBO sind zulässig: Holzstaketenzäune, hinterpflanzte Maschendrahtzäune, bis 0,90 m Höhe, an gemeinsamen nachbarlichen Grundstücksgrenzen auch geputzte Mauern bis zu einer Höhe von 1,30 m .

BAUAMT ERISKIRCH,  
den 14.12.1994

- Kleiner -

Ausgefertigt:  
GEMEINDE ERISKIRCH  
den 14.12.1994



*Fritz*  
S p i e t h -  
Bürgermeister