

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n
zum Bebauungsplan "Talstraße" der Gemeinde Vörstetten

A. Rechtsvorschriften

1. §§ 1, 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG),
 2. §§ 1 bis 24 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
 3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlzVO),
 4. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1 und 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO),
 5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO),
- alle Vorschriften in der derzeit geltenden Fassung.

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan "Dorfgebiet" nach § 5 BauNVO.

§ 2

Nebenanlagen

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
2. Im Bereich der Sichtdreiecke ist die Errichtung der oben genannten Anlagen ausgeschlossen.

II. Maß der Baulichen Nutzung

§ 3

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:

- a) der Zahl der Vollgeschosse (Z) nach § 18 BauNVO
- b) der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO
- c) der Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO

Im gesamten Baugebiet wird die Zahl der Wohnungen auf höchstens zwei pro Wohngebäude beschränkt.

§ 4

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 5

Bauweise

Die Festsetzung der Bauweisen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

§ 6

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Eintragung von Baugrenzen im Bebauungsplan.

§ 7

Gestaltung der Bauten

1. Die Höhenlage der Gebäude im Gelände und zu den Straßen ist im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde festzulegen und im Bauantrag durch genaue Geländeschnitte mit allen erforderlichen Einzeichnungen nachzuweisen.
2. Die Höhe der Gebäude (Traufhöhe) darf von Oberkante Straße bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk (Unterkante Dachhaut, in Gebäudemitte gemessen) maximal 4,30 m betragen.
3. Die Sockelhöhe (Differenz Oberkante Erdgeschoßfußboden - Höhe Straße, Mitte Längsseite Haus) darf höchstens 75 cm betragen.
4. Die Kniestockhöhe (Oberkante Decke des 1. Obergeschosses bis Oberkante Sparren/Außenkante Mauerwerk) darf bis zu 80 cm betragen.
5. Die zulässige Dachneigung wird durch Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt.
6. Als Dachform sind sowohl Satteldächer als auch Walmdächer zulässig.
7. Dachgaupen sind nur bei Gebäuden mit mindestens 45° Neigung bis zu einer Gesamtlänge von höchstens $1/2$ der Gesamtlänge der Houses zulässig.
8. Die Außenflächen der Gebäude sind spätestens 1 Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend den Baugenehmigungsbedingungen zu behandeln.

§ 8

Garagen und Stellplätze

1. Garagen und Stellplätze sind einschließlich ihrer Zufahrten im Bebauungsplan festgesetzt. Pro Wohneinheit müssen 2 Einstellplätze oder Garagen nachgewiesen werden.
2. Ausnahmen von der Lage der Stellplätze und Garagen können zugelassen werden, wenn öffentliche oder private Belange dem nicht entgegenstehen.

3. Zwischen Garagen und Hinterkante Gehweg ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten.
4. Als Dachneigung für Garagen ist "Satteldach" vorgeschrieben. Die Dachneigung ist dem Hauptgebäude anzugleichen.
5. Der Einbau von Garagen im Erdgeschoß der Gebäude ist zulässig.

§ 9

Einfriedigungen

1. Im Bereich der Straßeneinmündungen, insbesondere aber im Bereich der Sichtdreiecke, ist das Pflanzen von sichtbehindernden Sträuchern untersagt.
2. Einfriedigungen vor der Baugrenze zum öffentlichen Straßenbereich sind nur auf den im Bebauungsplan eingetragenen Flächen zulässig.

§ 10

Pflanzgebot

Der Bebauungsplan enthält ein Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 BBauG. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

§ 11

Elektroversorgung

1. Das Niederspannungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.
2. Die Aufstellung der Niederspannungsverteilerschränke für Elektrizitäts- und Fernsprecheinrichtungen und von Beleuchtungsmasten der öffentlichen Straßenbeleuchtung auf privaten Grundstücken, unmittelbar neben der Grenze zum Gehweg bzw. der Straße, auch auf den als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen, ist vom Eigentümer zu dulden. Art, Anzahl und Einbauorte der Kabelverteilerschränke und

Straßenbeleuchtungsmasten werden Elektroversorgungsunternehmen im Einvernehmen mit der Gemeinde zu gegebener Zeit festgelegt.

3. Die bereits über Freileitung versorgten Häuser bleiben bis auf weiteres am Freileitungsnetz angeschlossen.

§ 12

Auf die Empfehlungen der Vörstetter Baufibel wird besonders hingewiesen.

Vörstetten, den 13. Sept. 1982



[Handwritten signature]
Beck,
Bürgermeister