

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Hütstal" für das Gewann
"Hütstal" der Gemeinde

I n z l i n g e n

A. Rechtsgrundlagen:

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (RGBl. I S. 341).
- 2) §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (RGBl. S. 429) (BauNVO).
- 3) §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21).
- 4) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 208).
- 5) §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1 der Landesbauordnung vom 6.4.196 (Ges. Bl. S. 151) (LBO).

B. Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1
Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO.

§ 2
Ausnahmen

Soweit in § 3 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese im Baugebiet allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes gewahrt bleibt.

§ 3
Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 3 Abs. 4 BauNVO (beschränkende Festsetzungen in Wohngebieten) erfolgen durch Eintragung im Gestaltungsplan (s. Zeichen-erklärung); es sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

- (1) Als Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen nur zulässig: Terrassen, kleine Stützmauern, Einfriedigungen, kleine Gartentreppen, Freitreppenaufgänge sowie sonstige ebenerdige bauliche Kleinanlagen.
- (2) Versorgungsanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

§ 5

Gemeinbedarfslächen

Flächen für den Gemeinbedarf sind nach § 9 Abs. 1 BBauG. besonders ausgewiesen. Die Festsetzung der Nutzungsart und die Abgrenzung dieser Flächen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan und im Gestaltungsplan.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 6

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschosflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse (Z).

§ 7

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschosflächenzahl (GFZ) sowie der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan und im Gestaltungsplan.
- (2) Die im Straßen- und Baulinienplan und im Gestaltungsplan eingetragene Grundflächenzahl und Geschosflächenzahl gilt als Höchstgrenze.
- (3) Die Zahl der Vollgeschosse i.S. des § 2 Abs. 4 LBO ist nach Maßgabe des Straßen- und Baulinienplanes und des Gestaltungsplanes als Höchstgrenze festgesetzt.
- (4) Bei den Terrassenhäusern errechnet sich die als Höchstgrenze festgesetzte Zahl der Vollgeschosse aus der Höhenlage der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche.
- (5) Garagengeschosse sind auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 8

Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

(2) Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser oder Terrassenhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gem. § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.

(3) Für die Gruppierung der Baukörper, ihre Lage, Stellung und Anordnung sowie für die Dachform und -neigung sind die Eintragungen im Gestaltungsplan und im Straßen- und Baulinienplan bzw. § 11 dieser Bebauungsvorschrift maßgebend.

§ 9

Überbaubare Grundstücksflächen

(1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien sowie vorderen, seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.

(2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S. des § 4 dieser Bebauungsvorschriften zulässig.

§ 10

Grenz- und Gebäudeabstand

Die Grenz- und Gebäudeabstände in der offenen Bauweise richten sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung.

IV. Baugestaltung

§ 11

Gestaltung der Bauten

I. Freistehende Einzelhäuser

siehe auch

Satzungsänderung v. 8. 5. 1998

(1) Die Grundrisse sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden; dabei soll die Gebäudelängsseite in der Regel mindestens 12.0 m betragen.

(2) Im stark geneigten Gelände dürfen die im Gestaltungsplan höchstens zweigeschossig ausgewiesenen Gebäude auf der Bergseite nur eingeschossig, auf der Talseite nicht mehr als 2-geschossig in Erscheinung treten.

(3) Die Höhe der Gebäude vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe darf auf der eingeschossigen Bergseite höchstens 4,0 m und auf der zweigeschossigen Talseite höchstens 6,0 m betragen.

(4) Die bergseitige Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 0,60 m betragen.

(5) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

(6) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.

(7) Die Dachform und Dachneigung muß sich an die Eintragungen im Gestaltungsplan halten. Sie beträgt mindestens 18° und höchstens 24°. Für die Dacheindeckung der Satteldächer soll in der Regel engobiertes Bedachungsmaterial verwendet werden.

(8) Im Dachraum der Hauptgebäude ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschliesslich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des übrigen Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.

(9) Ein Kniestock bis zu höchstens 40 cm Höhe kann gestattet werden.

(10) Dachgauben und Dachaufbauten sind bei allen Gebäuden untersagt.

(11) Schornsteine sollen in der Regel in der Firstlinie oder deren Nähe aus dem Dach geführt werden.

II. Terrassenhäuser

(1) Die Terrassenhäuser sind so zu gestalten, daß die Traufenverbindungslinie der einzelnen gegeneinander versetzten Geschosse eine Parallele zur mittleren Geländeneigung bildet.

(2) Jede einzelne Terrassenhausgruppe muß im ganzen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.

(3) Die Höhe der Gebäude darf einschliesslich der unter dem Erdgeschoss angeordneten Garage, gemessen von der mittleren Höhe des Erstelweges in der verlängerten Mitte des jeweiligen Gebäudes höchstens betragen:

| | |
|----------------------|---------|
| beim nördlichen Haus | 21,0 m, |
| beim mittleren Haus | 23,8 m, |
| beim südlichen Haus | 26,6 m. |

(4) Die Dächer sind als Flachdächer auszubilden.

(5) Die talseitige Vorderseite der einzelnen Freiterrassen ist so zu gestalten und zu bepflanzen, daß zwischen den einzelnen Geschossen keine Einsicht möglich ist und belebende Ziergrünbänder entstehen.

(6) Für die einzelnen Gebäude sind Sammelantennen zu verwenden.

§ 12

Nebengebäude und Garagen

(1) Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind zusammen mit den Hauptgebäuden zu planen und im Baugesuch für das Hauptgebäude mit einzureichen.

(2) Die Anordnung der Garagen, Garagengruppen und Stellplätze soll sich an die Eintragungen im Gestaltungsplan anpassen.

(3) Bei den freistehenden Einzelhäusern sollen die Garagen nach Möglichkeit mit den Hauptgebäuden in einen guten baulichen Zusammenhang gebracht oder mit den Garagen des Nachbargrundstücks zu einer Garagengruppe zusammengefaßt werden. Mehrere Einzelgaragen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelbaukörper errichtet werden, sondern sie sind zu einer Garagengruppe zusammenzufassen.

- (4) Einzel- und Sammelgaragen sind eingeschossig zu errichten. Die Höhe vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe darf nicht mehr als 2,50 m betragen. Die Dachneigung soll bei freistehenden Garagen im allgemeinen 12° nicht übersteigen.
- (5) Garagen mit direkter Ausfahrt auf die Straße müssen von der Straßengrenzungsline einen Mindestabstand von 5,0 m aufweisen. Bei den Terrassenhäusern sind separate Stellplätze auszuweisen, wo der Garagenabstand von der Straße kleiner ist als 5,0 m.
- (6) Garagen im Untergeschoss sind nur dann zulässig, wenn die Ausfahrt zur Straße entweder keinen Geländeinschnitt oder nur einen solchen von höchstens 1,0 m Tiefe erfordert.
- (7) Die bei den Terrassenhäusern zu den einzelnen Geschoßeingängen führenden Freitreppenanlagen sind in Massivbauweise auszuführen. Hierbei erforderlich werdende Stützmauern sollen so niedrig wie möglich gehalten werden, damit größtmögliche Böschungsflächen entstehen, die in geeigneter Weise zu begrünen sind.

§ 13 Einfriedigungen

- (1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind Sockelmäuerchen bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern oder einfach Holzzäune (Scherenzäune) mit oder ohne Heckenhinterpflanzung oder quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,0 m nicht überschreiten. An Straßeneinmündungen und Kreuzungen muß die Verkehrsübersicht gewahrt sein.
- (2) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.
- (3) Wo die Straßen im Geländeinschnitt liegen, sind evtl. erforderlich werdende Stützmauerchen längs der Straßen und auf den Grundstücken so niedrig wie möglich zu halten. Die Stützmauern sind in Natursteinmauerwerk oder aus Beton auszuführen.
- (4) Entlang den Straßenseiten, an denen keine Gehwege vorgesehen sind, muß die straßenseitige Flucht der Einfriedigungen und Stützmauern einen Mindestabstand von 0,5 m von der Straßengrenzungsline aufweisen.
- (5) Bei den Terrassenhäusern sind Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßen und zwischen den einzelnen Gebäuden nicht zulässig.

§ 14 Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- (1) Anfüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

(2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.

(3) Vorplätze und private Gehwegflächen müssen planiert und befestigt werden.

Inzlingen, den

Der Bürgermeister:



Begründung

zur Änderung der Bebauungspläne "In den Gattern - Auf der Neusetze", "In den Gattern" und "Hütstal"

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der in der Satzung mit Datum der Rechtswirksamkeit näher bezeichneten Bebauungspläne.

2. Anlaß der Änderungen

In den oben genannten rechtskräftigen Bebauungsplänen sind Dachaufbauten z. T. grundsätzlich, z. T. bei flachgeneigten Dächern untersagt. Die maximal zulässige Dachneigung im Bereich der genannten Bebauungspläne beträgt 27 °, im Bereich des Bebauungsplanes "Hütstal" sogar nur 24 °. Bei solch niedrigen Dachneigungen sind Dachaufbauten aus gestalterischen und städtebaulichen Gründen abzulehnen.

Bisherigen Bebauungsplanänderungen

Nachdem wiederholt durch Bauanfragen und Baugesuchen der Wunsch nach Dachgauben und Dachaufbauten deutlich wurde, beschloß die Gemeinde Inzlingen im Jahre 1988 die Zulässigkeit von Dachaufbauten im Bereich von Bebauungsplänen, in denen eine höhere Dachneigung zulässig war.

Jetzige Bebauungsplanänderungen

Da auch im Bereich o. g. Bebauungspläne immer wieder Anfragen bezüglich der Dachgeschoßnutzung bzw. Einbau von Dachgauben kamen, entschloß sich der Gemeinderat Inzlingen, - auch aus Gründen der Gleichbehandlung mit den Plangebieten ohne diese restriktive Festsetzung - für die genannten Bereiche die Zulässigkeit von Dachaufbauten zu schaffen.

Gestaltungsvorgaben zu Dachaufbauten sind in Verbindung mit entsprechenden Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung vor allem dort in Erwägung zu ziehen, wo in landschaftlich bewegtem Gelände durch die ausgewiesene Bebauung das städtebauliche Erscheinungsbild wesentlich mitbeeinflußt wird. Auch bei Wahrung sachgerechter Gestaltungsziele kann auf den generalisierenden Ausschluß von Dachaufbauten/Dacheinschnitten verzichtet werden, wenn eine Mindestdachneigung sowie ein angemessenes Verhältnis zwischen Dach und zulässiger Größe des Dachaufbaues/Dacheinschnittes gewährleistet ist.

Die in diese Satzung einbezogene Bebauungspläne und die ersatzweise aufgenommene Bestimmung in § 2 der Änderungssatzung tragen diesem Anliegen Rechnung.

3. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I. S. 2081) - BauGB -.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466) - BauNVO-.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung der Planinhalte vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58) - PflanzV -.
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. d. F. der Bekanntmachung vom 8. September 1995 (GBl. S. 617) - LBOBW -.

4. Hinweis zum Änderungsverfahren

Da sich die vorgesehene Änderung der Bebauungspläne nur unwesentlich auf das jeweilige Plangebiet und die Nachbargebiete auswirkt, wird auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Ebenso erfolgt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erst im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

(Hildebrandt)
Bürgermeister

S-HEI016.BB/B6010200