

# BEBAUUNGSPLAN "UNTERE HARDTÄCKER"

## SCHRIFTLICHER TEIL

---

DATUM 20.01.2015

Übertragung aus Originalvorlagen:

ARCHITEKTURBÜRO

SCHOCH

---

Ralf Schoch    Diplomingenieur FH    Freier Architekt

DORFSTRASSE 5    www.abs-plan.de    TEL. 07734/97-118  
78244 GOTTMADINGEN    e-mail: info@abs-plan.de    FAX. 07734/97-119

Gemeinde: Wiechs a. R.  
Landkreis: Konstanz  
Reg. Bez.: Süd-Baden

#### BEBAUUNGSVORSCHRIFT

Auf Grund der Rechtsgrundlagen §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. IS. 341).

§§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. S. 429) (BauNVO).

§ 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBAuG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 208).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.65  
beschließt der Gemeinderat mit Beschluss vom ~~30.5.65~~  
für nachstehend bezeichnetes Gebiet folgende Festsetzungen:

- § 1  
Abgrenzung Das Gebiet, in dem diese Festsetzungen gültig sind, ist im Bebauungsplan ~~violett~~ umrandet.
- § 2  
Nutzungsart entsprechend Bau NVO allgem. Wohngebiet (§ 4)
- § 3  
Maß der Nutzung Die Geschoßflächenzahl (GFZ) innerhalb der Baugrenzen ist 0,3. Die Gebäude können talseitig maximal 2 Geschosse aufweisen. (siehe auch § 7)
- § 4  
Grundstücksflächen Die Baugrundstücke von Einzelhäusern müssen mindestens 600 qm groß sein. Sie sind im Plan festgelegt.
- § 5  
Grenz- und Gebäude-  
Abstand Der seitliche Grenzabstand von Hauptgebäuden von den Nachbargrenzen muss mind. 5,00 m betragen. Alle im Bebauungsplan nicht durch Baugrenzen (s. § 13) festgestellten Flächen sind Bauverbotsflächen. Die Sockelgeschosse sollen einige Zentimeter hinter die Hauptgeschosse bzw. Baugrenzen zurückspringen.
- § 6  
Kniestöcke sind nicht zugelassen.
- § 7  
Dachform Die Dachneigung ist mit einer Neigung von 20° festgelegt. Ausnahmen bis 22° sind nur zugelassen, wenn keinerlei wesentliche Sichtbehinderung der Oberlieger die Folge ist. Die max. Firsthöhe (senkrecht gemessen über natürlichem Gelände) beträgt 6,80 m. Von der im Plan festgelegten First-Richtung darf um je 5° abgewichen werden.

§ 8

Dachüberstände  
und dergl.

Erker, offene Hallen, Veranden und dergl. müssen von der Nachbargrenze mindestens 5,00 m entfernt bleiben. Dachüberstände, Gesimse, Vordächer und Balkone dürfen höchstens 0,60 m (waagrecht gemessen) über die Baugrenze ragen (Ausnahmen sind nur entspr. BauNV zulässig).

§ 9

Dachdeckungsfarbe  
und Material

Alle für die vorgeschriebene Dachneigung möglichen Dachdeckungen sind zugelassen. Grelle Dachfarben sind unzulässig.

§ 10

Dachfenster

Dachaufbauten sind unzulässig. In der Dachfläche Liegende Dachfenster sind bis zu einer Grösse von 1 qm zulässig.

§ 11

Einfriedungen

Die straßenseitigen Einfriedungen dürfen als Mauer bis zu einer Höhe von 0,50 m errichtet werden. Anderwertige straßenseitige Einfriedungen wie Zäune oder Hecken dürfen eine Höhe bis zu 0,80 m erreichen. Alle anderen, nichtstraßenseitigen Einfriedungen in Form von unbeschnittenen Busch-Gruppen dürfen beliebige Höhen erreichen. Künstliches Mauerwerk der Einfriedungen ist in weissen oder grauen Tönen und Holzzäune in grünen oder braunen Tönen zu halten. Metallische Einfriedungen sind unzulässig. Die Einfriedungen sollen möglichst als Hecken oder Holzzäune mit Hecken ausgeführt werden.

§ 12

Vorgärten und dergl.

Die in den Bauverbotsflächen liegenden gärtnerischen Flächen sind zumindest soweit gärtnerisch zu unterhalten, dass keinerlei Beeinträchtigung bebauter oder genutzter Nachbargrundstücke erfolgen kann. Die Bepflanzung hat die Aussicht der bergseitigen Nachbarn zu berücksichtigen.

§ 13

Garagen

Mindestabstand der Garagen von den seitlichen Grenzen ist 3,00 m, von den straßenseitigen Grenzen 5,50 m. Die Garagen sind innerhalb des Wohnhauses Erlaubt, wenn der Hang im Bereich der Gebäude ein Gefälle von 8° und mehr aufweist. Voraussetzung Hierfür ist, dass die Zufahrt talseitig möglich ist. Einfahrtstore dürfen nicht in den Gehwegraum oder in den Straßenraum hinein aufschlagen. Dachneigung und Dachdeckung sind vom Wohnhaus zu übernehmen. Der Anbau an bereits vorhandene Garagen ist bei Einhaltung der vorhandenen Baugrenze und Dachneigung gestattet.

§ 14

Farbgebung

Die Sockelgeschosse sind (gegen den Hauptkörper Dunkelfarbig abgesetzt) in gedeckten, im wesentlichen grauen Tönen zu halten.

§ 15

Geländegestaltung

Die vorhandene Geländeform ist weitgehend zu Erhalten. Talseitige Erdauffüllungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m erlaubt. Dem Baugesuch ist eine Bepflanzungsskizze beizufügen.

§ 16

Entwässerung

In Dolen, die noch nicht an eine öffentliche Kläranlage angeschlossen sind, dürfen Abfallstoffe aus den Aborten nur nach vorangegangener Reinigung in einer behördlich genehmigten Kläranlage eingeleitet werden.

§ 17

Zum Nachbarrecht

Siehe Landesbauordnung.