

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

### A. Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1, 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976.
2. §§ 1-23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 26.11.1968.
3. §§ 1-3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19.1.1965.
4. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 20. Juni 1972.
5. § 9 des Naturschutzgesetzes für Baden-Württemberg vom 21.10.1975.

Bebauungsplan  
Hasenweiß - Saal

### B. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (1) 1 BBauG

Art der baulichen Nutzung:

**WA**

§ 4 (1) (2) BauNVO

Allgemeines Wohngebiet

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

§ 4 (3) BauNVO

Ausnahmen werden nicht zugelassen

§ 5 (1) + (2) BauNVO

Dorfgebiet

**MD**

Zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftliche Betriebe.
2. Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen.
3. Wohngebäude.
4. Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
6. Handwerksbetriebe die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen.
7. Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe.
8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
9. Gartenbaubetriebe.
10. Tankstellen.

①

- ...gang der Benutzer des Ge-  
bietes dienen.
7. Sonstige, nicht störende Ge-  
werbebetriebe.
  8. Anlagen für örtliche Verwal-  
tungen sowie kirchliche, kul-  
turelle, soziale, gesundheit-  
liche und sportliche Zwecke.
  9. Gartenbaubetriebe.
  10. Tankstellen.

§ 9 (1) 1 BBauG

Maß der baulichen Nutzung:


§ 16 (2) 2 und  
§ 19 (1) - (4) BauNVO

Größe der Grundflächen der bau- GRBA  
lichen Anlagen

§ 16 (2) 3 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse:  
Eingeschossig mit nicht als Voll- I + HG  
geschoß anrechenbares Hanggeschoß.


§ 16 (4) BauNVO

Abgrenzung untersch. Nutzung 

§ 9 (1) 2 BBauG und  
§ 2 (2) BauNVO

Bauweise: Offen

§ 23 (3) BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen  
werden durch Baugrenzen festgesetzt. 

Die nichtüberbaubaren Grundstücks-  
flächen sind von jeglicher Bebauung  
freizuhalten gärtnerisch zu gestal-  
ten und einzugrünen.

§ 23 (5) BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1)+  
(2) BauNVO sind in den nichtüber-  
baubaren Flächen zugelassen.

§ 9 (1) 2 BBauG

Stellung der baulichen Anlagen:  
Die Gebäude sind parallel zu den  
Baugrenzen zu erbauen.  
Firstrichtung

§ 23 (3) BauNVO

folgende Gebäudeteile können die  
Baugrenzen überschreiten

Freitreppen,  
Gesimse,  
Dachvorsprünge,  
Blumenfenster,  
Sonnenschutzeinrichtungen frei-  
stehend,  
Balkone,  
Kaminanlagen,  
Terrassen und  
Veranden

Zulässig sind als Überschreitungen  
im seitlichen Grenzabstand bis zu  
einer Länge von 40 % der jeweili-  
gen Gebäudeseite und einer Tiefe  
von max. 1,50 m, sofern sie nicht  
den jeweils geltenden bauordnungs-  
rechtlichen Bestimmungen zuwider-  
laufen.

§ 9 (1) 4 BBauG

Flächen für Garagen und Stellplätze:

Für jede Wohnung muß 1 Garage er-  
stellt werden. Für die Hauptwohnung

§ 23 (3) BauNVO

Die Gebäude sind parallel zu den Baugrenzen zu erbauen.  
Firststrichtung

folgende Gebäudeteile können die Baugrenzen überschreiten

Freitreppen,  
Gesimse,  
Dachvorsprünge,  
Blumenfenster,  
Sonnenschutzrichtungen freistehend,  
Balkone,  
Kaminanlagen,  
Terrassen und  
Veranden

Zulässig sind als Überschreitungen im seitlichen Grenzabstand bis zu einer Länge von 40 % der jeweiligen Gebäudeseite und einer Tiefe von max. 1,50 m, sofern sie nicht den jeweils geltenden bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zuwiderlaufen.

§ 9 (1) 4 BBauG

Flächen für Garagen und Stellplätze:

Für jede Wohnung muß 1 Garage erstellt werden. Für die Hauptwohnung muß zusätzlich ein Stellplatz auf dem Grundstück ausgewiesen werden.

Die Garagen sind im Hauskörper einzuplanen, soweit nicht im Bebauungsplan besondere Flächen ausgewiesen sind.

Bei den Häusern Nr. 4-8 kann die Garage als Unterflurgarage an der Nordseite des Gebäudes als Grenzbau angeführt werden.

Garagen

Kellergaragen

In den mit WAb ausgewiesenen Gebieten können die mit GA bezeichneten Garagen der Häuser 12/14/18/19 mit Satteldach als Grenzbau ausgeführt werden.

Der Abstand der Garagen zur Straßenfläche muß mindestens 5,0 m betragen.

Auf die zulässige Grundfläche und Geschoßfläche (§ 19 (2) + § 20 BauNVO) sind überdachte Stellplätze und Garagen nicht anzurechnen.

§ 21 a (3) + (4)  
BauNVO

GA  
KGA

WAb

§ 9 (1) 10 BBauG

Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung:

Sichtfelder an der Einmündung in die L 288 sind von jeglicher Bebauung und sichtbehindernder Bepflanzung freizuhalten. Die Flächen sind als Grünflächen anzulegen und zu nutzen. Bepflanzung und Zäune dürfen nicht höher als 0,60 m sein.



§ 9 (1) 11 + (26)  
BBauG

Die Verkehrsflächen:

Die Verkehrsflächen sind von der Gemeinde herzustellen und zu unterhalten. Die Privatgrundstücke erhalten zur L 288 keine Ein- und Ausfahrt. Ausgenommen ist das Gebäude Nr. 126, das eine befristete Zufahrt erhält (siehe Schreiben des Reg.Präsidiums an das Straßenbauamt vom 5.6.78. Die privaten Grundstücke sind mittels Anböschung oder Abgrabung an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen. Oberflächenwasser darf von den privaten Grundstücksflächen nicht auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden.

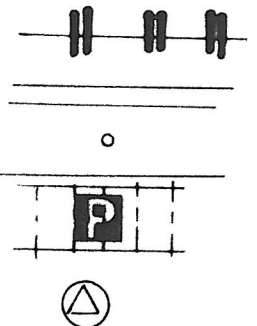
Ein- und Ausfahrtsverbot

Gehweg

Straßenachse mit Höhenangabe

Fahrbahnbegrenzung

Öffentlicher Parkplatz



§ 9 (1) 12 BBauG

Die Versorgungsflächen:

Fläche für Umformstation



§ 9 (1) 15 BBauG

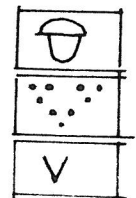
Die im Bebauungsplan ausgewiesene öffentl. Grünfläche ist von der Gemeinde als öffentl. Spielplatz anzulegen und zu unterhalten.

Öffentlicher Spielplatz

Öffentliche Parkanlage

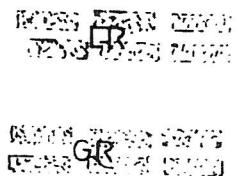
Öffentliche Verkehrsgrünfläche

als Restfläche der Landesstraße L 288



§ 9 (1) 21 BBauG

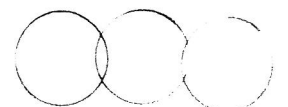
Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen für Wasser- Abwasser oder Elektroleitungen zugunsten der Gemeinde des Versorgungsträgers. Mit Gehrecht zu belastende Flächen zugunsten der Gemeinde.



§ 9 (1) 25 a BBauG

Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:

Das Baugebiet ist gemäß beiliegender Anlage Nr. 1 (Grünordnungsplan) mit hohen Bäumen zu bepflanzen.



§ 9 (2) BBauG

Festsetzung der Höhenlagen

Die Höhenlage der Gebäude und der Verkehrsflächen ist im Bebauungs-





§ 9 (1) 21 BBauG

Mit Leitungsrecht zu belastende  
Flächen für Wasser- Abwasser oder  
Elektroleitungen zugunsten der Ge-  
meinde <sup>bzw.</sup> des Versorgungsträgers.  
Mit Gehrecht zu belastende Flächen  
zugunsten der Gemeinde.

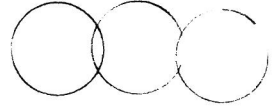
EGF 599.80  
GR

EGF 599.80  
GR

§ 9 (1) 25 a BBauG

Das Anpflanzen von Bäumen und  
Sträuchern:

Das Baugebiet ist gemäß beiliegen-  
der Anlage Nr. 1 (Grünordnungsplan)  
mit hohen Bäumen zu bepflanzen.



§ 9 (2) BBauG

Festsetzung der Höhenlagen

Die Höhenlage der Gebäude und der  
Verkehrsflächen ist im Bebauungs-  
plan festgesetzt

Erdgeschoß Fußbodenhöhe

EGF 599.80

§ 9 (7) BBauG

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen  
seines räumlichen Geltungsbereiches  
fest.



§ 31 BBauG (1) 2

Befreiungen von den Festsetzungen  
des Bebauungsplanes werden erteilt:

1. Für Überschreiten der Baugrenzen  
bis 0,50 m  
sofern
  - a) die Bestimmungen der Landes-  
bauordnung eingehalten werden,
  - b) das Höchstmaß der Grundfläche  
der baulichen Anlagen (GRBA)  
nicht überschritten wird,
  - c) die Firsthöhe bei einer ange-  
nommenen Hausbreite von 12,0 m  
Kniestock 0,30 m und Dach-  
neigung 30° nicht überschrit-  
ten wird (nur gültig im WA).
2. Abweichung von der festgesetzten  
Erdgeschoßfußbodenhöhe  $\pm$  0,50 m  
sofern
  - a) die Entwässerbarkeit des Ge-  
bäudes sichergestellt ist,
  - b) die Firsthöhe bei der unter  
Zugrundelegung der vorgegebenen  
Erdgeschoßfußbodenhöhe  
Hausbreite 12,0 m, Kniestock  
0,30 m und Dachneigung 30°  
nicht überschritten wird  
(nur gültig im WA)
  - c) die Gebäudehöhen und Gelände-  
höhen anhand von amtlichen  
Schnitten dargestellt werden  
einschl. Eintrag der Grund-  
stücksgrenzen und Darstellung  
der Nachbargebäude.

Zugrundelegung der vorgegebenen Erdgeschoßfußbodenhöhe Hausbreite 12,0 m, Kniestock 0,30 m und Dachneigung 30° nicht überschritten wird (nur gültig im WA)

- c) die Gebäudehöhen und Geländehöhen anhand von amtlichen Schnitten dargestellt werden einschl. Eintrag der Grundstücksgrenzen und Darstellung der Nachbargebäude.

C. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 111 (1) 1 - 9 LBO)

Gebäudehöhen

§ 111 (1) 8 LBO

Als Normalgeschoßhöhe wird von Oberkante Decke bis Oberkante Decke 2,75 m angenommen. Als Traufhöhe wird beim Hauptbaukörper von Oberkante Decke des letzten Geschosses bis zum Schnittpunkt der Dachfläche mit dem Hausgrund 3,20 m festgelegt.

Geländeveränderungen

§ 13 (3) LBO

Geländeveränderungen sind anhand amtlicher Schnitte mit dem vorgesehenen Anschluß an die Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke im Baugesuch darzustellen.

Außere Gestaltung

§ 111 (1) 1 LBO

Dachform:

Gleichschenklige und einhüftige Satteldächer  
Firstlage mittig Hauptbaukörper

SD

Dachneigung

DN

siehe Einscrieb im Plan

Dachdeckung:

Eindeckung mit dunkel und rot engobierten Beton oder Ziegeldachsteinen.

Dacheinschnitte:

Werden bis zu 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge zugelassen.

Dachaufbauten:

Sind nicht zugelassen.

Dachvorsprünge:

Sind kräftig auszubilden.

Kniestöcke: Werden bis zu 0,30 m ~~innen gemessen von Oberkante Decke bis Unterkante Sparren unter der Pfette~~ zugelassen. Höhere Kniestöcke sind nur bei denjenigen Gebäuden zulässig, bei denen sie sich aus Rücksprüngen der Gebäudeflucht ergeben.

#### Farbgebung:

Alle Außenwände sind zu verputzen und in hellen Tönen zu streichen oder als hell geschlemmtes Mauerwerk auszuführen. Grelle aufdringliche Farben dürfen wegen Rücksicht auf das Landschaftsbild nicht verwendet werden.

Für Fassadengliederungen dürfen Holzmaterialien, Sichtbeton und Natursteinmaterialien verwendet werden. Für Fassadenverkleidungen dürfen schwarze oder dunkelgraue Asbestzementplatten nicht verwendet werden.

#### Sichtschutzwände:

Sind in Material und Oberflächenbehandlung wie die Außenflächen der Gebäude herzustellen.

#### Ausbildung der Garage:

Die außerhalb der Baugrenze ausgewiesenen Garagen (GA) in WAb sind in der Ausbildung von Ortsgang, Traufe und Dachdeckung wie der Hauptbaukörper auszubilden. Unterflurgaragen müssen mit Erdüberdeckung oder mit Terrassenbelag versehen werden. Das Nachbarrecht ist dabei zu beachten.

#### Antennenanlage:

Außenantennen dürfen am Haus nicht angebracht werden. Der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne ist möglich.

§ 111 (1) 3 LBO

#### Elektrische Leitungen

§ 111 (1) 4 LBO

Sämtliche Leitungen sind vorbehaltlich anderer übergeordneter gesetzlicher Regelung im Baugebiet zu verkabeln. Ausgenommen sind die bestehenden Gebäude 121/126/141/183.

#### Einfriedigungen und Gestaltung der Vorgartenzonen

§ 111 (6) LBO

Einfriedigungen können, soweit erforderlich, durch höhere Bepflanzungen mit dazwischenliegendem Wildzaun bis 0,70 m Höhe erfolgen.

D. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Erlaß des Regierungspräsidiums

... dürfen schwarze oder dunkelgraue Asbestzementplatten nicht verwendet werden.

#### Sichtschutzwände:

Sind in Material und Oberflächenbehandlung wie die Außenflächen der Gebäude herzustellen.

#### Ausbildung der Garage:

Die außerhalb der Baugrenze ausgewiesenen Garagen (GA) in WAb sind in der Ausbildung von Ortsgang, Traufe und Dachdeckung wie der Hauptbaukörper auszubilden. Unterflurgaragen müssen mit Erdüberdeckung oder mit Terrassenbelag versehen werden. Das Nachbarrecht ist dabei zu beachten.

#### Antennenanlage:

Außenantennen dürfen am Haus nicht angebracht werden. Der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne ist möglich.

§ 111 (1) 3 LBO

#### Elektrische Leitungen

§ 111 (1) 4 LBO

Sämtliche Leitungen sind vorbehaltlich anderer übergeordneter gesetzlicher Regelung im Baugebiet zu verkabeln. Ausgenommen sind die bestehenden Gebäude 121/126/141/183.

#### Einfriedigungen und Gestaltung der Vorgartenzonen

§ 111 (6) LBO

Einfriedigungen können, soweit erforderlich, durch höhere Bepflanzungen mit dazwischenliegendem Wildzaun bis 0,70 m Höhe erfolgen.

#### D. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Erlaß des Regierungspräsidiums Tübingen an das Straßenbauamt vom 15. Juli 1977 Aktenzeichen 45-12-2222-Horgenzell-Hasenweiler

Festsetzung der erforderlichen Sichtdreiecke (Annäherungssichtweite  $V = 70$  km/h).

Erlaß des Regierungspräsidiums Tübingen an das Straßenbauamt vom 5.6.78

Befristete Zufahrt zum Haus 126.

#### E. Hinweise

Gebäudeplanungs Nr. ungefähr maßgebende Grundstücksfläche

12

GSTFL CA

8

vom 5.6.78

Befristete Zufahrt zum Haus 126.

E. Hinweise

Gebäudeplanungs Nr.  
ungefähr maßgebende Grundstücks-  
fläche

12

GSTFL CA

VERFAHRENSVERMERKE

Bekanntmachung des Aufstellungsbe-  
schlusses gem. § 2 Abs. 1 BBauG  
am .....

Beteiligung der Bürger gem. § 2a  
BBauG am .....

Als Entwurf vom Gemeinderat beschlos-  
sen am .....

Auslegung des Entwurfes bekannt ge-  
macht am .....

bzw. in der Zeit vom .....  
bis .....

durch .....

Als Entwurf gem. § 2a Abs. 6 BBauG  
ausgelegt vom .....  
bis .....

Als Satzung gem. § 10 BBauG  
vom Gemeinderat beschlossen  
am .....

Genehmigt gem. § 11 BBauG vom  
..... mit Erlaß vom .....

Genehmigung und Auslegung bekannt  
gemacht am .....

bzw. in der Zeit vom .....  
bis .....

durch .....

ausgelegt gem. § 12 BBauG  
vom ..... bis .....

in Kraft getreten am .....

....., den .....

.....

( Unterschrift )

Textliche Festsetzungen und Zeichenerklärung zum Bebauungsplan der Gemeinde  
Horgenzell Ortsteil Hasenweiler " Hasenweiler Süd " vom 14.10.1977

Gefertigt: Kreisplanungsamt Ravensburg

9



