

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gewann = Im Mauren =
in Hattingen

A. Rechtsgrundlagen:

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom
23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341).
- 2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche
Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)
vom 26. Juni 1962 (BGBl. S.429) (BauNVO).
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur
Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961
(Ges. Bl. S. 208).
- 4) §§ 3, 16, 111, 112, der LBO vom 6.4.1964
(Ges. Bl. S. 151).

B. Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan.

Südwestl. des Wohngebietes = gewerblich genutzt.

Das nordöstl. des Wohngebietes ausgewiesene Gelände ist für den Neubau einer Volksschule, eines Rathauses und einer Turnhalle mit Sportplatz vorgesehen.

Südöstl. im Anschluss an das neue Wohngebiet ist der Platz für einen neuen Kinderspielplatz ausgewiesen. (Lgb.Nr. 1791 und 1792).

Ausnahmen

Soweit in § 4 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 2

Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 4 Abs. 4 BauNVO (beschränkende Festsetzungen in Wohngebieten) erfolgen durch Eintragungen im Gestaltungsplan.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
- (2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan.
- (2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- (3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt werden.
- (3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen-u. Baulinienplan.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

§ 8

Grenz- und Gebäudeabstand, Fensterabstand

- (1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens betragen:
 - bei 1-2 geschossigen Gebäuden 3,00 m
 - bei 3 geschossigen Gebäuden 4,50 m
 - bei 4 geschossigen Gebäuden 6,00 m
- (2) Für die Fensterabstände gilt § 8 der Landesbauordnung.
- (3) Für die Gebäudeabstände (innerhalb eines Grundstückes) gilt § 9 LBO, sofern im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nichts anderes vorgesehen ist.

IV. Baugestaltung

§ 9

Gestaltung der Bauten

- (1) Der Baukörper soll eine schlichte, klar erkennbare Form erhalten.
- (2) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein gestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m und bei zweigeschossigen und dreigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen. Hausgruppen dürfen nicht länger als 30,00 m sein. Doppelhäuser u. Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.
- (3) Die Höhe der Gebäude darf vom natürlichen Gelände bis zur Traufe betragen:
 - bei eingeschossigen Gebäuden 4,00 m
 - bei zweigeschoßigen Gebäuden 6,50 m
 - bei dreigeschoßigen Gebäuden 9,50 m

- (4) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschosfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 0,45 m betragen.
- (5) Bei stark geneigten Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem Vollgeschoß mehr als im Gestaltungsplan vorgesehen in Erscheinung treten, sofern dies im Gestaltungsplan nicht bereits berücksichtigt ist. Das Untergeschoß wird als Vollgeschoß gerechnet, wenn es im Mittel mehr als 1,70 m über die festgelegte Geländeoberfläche herausragt.
- (6) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich diesen architektonisch unterordnen.
- (7) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- (8) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden bei eingeschossiger Bauweise (mit Kniestock) 30° betragen.
Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung sollen in der Regel ongobierte Tonziegel verwendet werden.
- (9) Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach 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 nicht ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.

(10)

§ 10

Nebengebäude und Garagen

- (1) Die Nebengebäude haben sich dem Hauptgebäude nach Umfang und Höhe unterzuordnen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.

- (2) Um größere Baukörper zu erhalten, sind die im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.
- (3) Nebengebäude müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt, eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.
- (4) Nebengebäude dürfen nicht vor den Hauptgebäuden errichtet werden.

§ 11

Einfriedigungen

- (1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:
 - Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein, oder Beton mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern,
 - quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung -Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,20 m nicht überschreiten.
- (2) In den bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
- (3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.
- (4) Das Baugebiet ist gegen die Landstraße durch eine dichte Einfriedigung ohne Tür und Tor von max. 0,80 m Höhe abzuschließen.
- (5) Die im Straßen- u. Baulinienplan eingezeichneten Sichtfelder 45 x 30 m bei der Einmündung der Erschließungsstraße in die Landstraße 193 b sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einzäunung u. Benutzung freizuhalten. Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Einzäunungen u. dergl. nicht mehr als 0,80 m über die Straßenhöhe hinausragen.

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 müssen planiert und befestigt werden.

§ 13

Entwässerung

- (1) Häusliche Abwässer sind in Hauskläranlagen zu leiten und nach Klärung in das Ortskanalnetz abzuleiten. Die Hauskläranlagen müssen der DIN 4261 entsprechen.
(bei Ortskanalnetz ohne zentrale Kläranlagen)
- (2) Die für die Hausentwässerungsanlagen gegebenenfalls erforderliche baurechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

§ 14

Planvorlage

Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baurechtsbehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.

§ 15

Zusätzliche Genehmigungspflicht

Die in § 88 Ziff. 5 und 6, § 89 Abs. 1 Ziff. 1, 2, 3, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 23, 26, 29 LBO genannten Bauarbeiten bedürfen der Genehmigung der Baurechtsbehörde.

§ 16

Ausnahmen und Befreiung

Für Ausnahmen und Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten die §§ 31 Bundesbaugesetz und 94 Landesbauordnung.

§ 17

Ordnungswidrigkeiten

(1) Vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlungen gegen die §§ 9, 10, 11, 12, 13, 15 dieser Bebauungsvorschriften oder gegen eine aufgrund dieser Vorschriften ergangene vollziehbare Anordnung der Baurechtsbehörde werden gemäß § 112 LBO als Ordnungswidrigkeit bestraft.

(2) Die Ordnungswidrigkeiten können, wenn sie vorsätzlich begangen sind, mit einer Geldbuße bis zu DM 10.000.-, wenn sie fahrlässig begangen sind, mit einer Geldbuße bis zu DM 5.000.- geahndet werden.

- - - - -

Aufgestellt am 9.9.1965

Donaueschingen, den

K. Friedenberg
Kothan Friedenberg
freier Architekt
Immendingen

Genehmigt gemäß § 11 BBAUG

Landratsamt Donaueschingen

— Staatliche Verwaltung —

Donaueschingen, 29. 11. 66

l.v.



Handwritten signature

Rechtsverbindlich seit 27. Dez. 1966