

## Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für die Gewanne "AUF DEM GRIES und WIESLE"  
der Gemeinde Bisingen, Kreis Konstanz

---

### A. Rechtsgrundlagen

1. Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (GGEL. I.S. 341) §§ 1 und 2, 3 und 9.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGEL. S. 429) (Bau NVO) §§ 1 - 23.
3. 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.B1.S.208) § 1.
4. Landesbauverordnung (LEO) vom 12. März 1964 §§ 2, Abs. 3; 3 Abs. 1; 14 Abs. 1, 15; 111.

### B. Fortsetzungen

#### § 1

##### Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3, Abs. 1 + 2 + 3 Baunutzungsverordnung.

#### § 2

##### Maß der baulichen Nutzung

1. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist im Gestaltungsplan für das reine Baugebiet bindend.
2. Die höchstzulässige Grundflächenzahl beträgt für

eingeschossige Bauweise	0,25
zweigeschossige Bauweise	0,25
Hanghäuser	0,25
3. Die höchstzulässige Geschossflächenzahl beträgt für

eingeschossige Bauweise	0,25
zweigeschossige Bauweise	0,50
Hanghäuser	0,35

### § 3

#### Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
2. Für die Stellung, die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

### § 4

#### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

1. Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich unter Beachtung des seitlichen Grenzabstandes aus den im Bebauungsplan eingetragenen Baugrenzen und -linien.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie Anlagen gemäß § 23, Abs. 5, Bau NVO nicht zulässig.
3. Auch anzeigepflichtige sowie genehmigungs- und anzeigefreie Vorhaben gemäß §§ 88 und 89 LBO sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### § 5

#### Grenz- und Gebäudeabstand

Soweit nicht im Bebauungsplan größere Grenz- und Gebäudeabstände eingetragen sind, muß der Grenzabstand jeweils 4,00 m betragen. Es ist jedoch zu beachten, daß entsprechend der Landesbauordnung bei höheren Gebäuden ggf. größere Grenz- oder Gebäudeabstände einzuhalten sind.

### § 6

#### Gestaltung der Bauten

1. Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden, dabei soll die Gebäudelängsseite in der Regel mindestens 10,0 m betragen.
2. Die Sockelhöhe der Gebäude (OH. Erdgeschoß) ist möglichst niedrig zu halten und darf nicht mehr als 0,30 m betragen gemessen vom endgültigen (natürlichen oder eingeebneten) Gelände an der bergseitigen Hausfront.
3. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie sich in ihrer Größe dem Hauptgebäude eindeutig unterordnen und architektonisch einfügen.
4. Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zugestalten.
5. Die zulässige Dachneigung ist im Gestaltungsplan eingetragen und beträgt 22° - 24°. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel, rotbraun gefärbte Ziegel oder anthrazitfarbener Schiefer verwendet werden.
6. Dachausbauten und Einbau von Einzelwohnräumen im Dachboden sind nicht gestattet.

Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachraumes muß durch Tonlüfter, Glasziegel, ggf. durch liegende Dachfenster, erfolgen.

## § 7

### Garagen

1. Garagen sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen.
2. Garagen sind möglichst paarweise so anzuordnen, daß zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage mindestens 5,50 m nicht eingezäunte Abstellfläche geschaffen wird. Es bleibt unbenommen, die Garage unmittelbar mit dem Hauptgebäude unter Beachtung des Mindestabstandes von 5,50 m zur Straßenbegrenzungslinie zu erstellen.
3. Garagen müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,50 m betragen.  
Dachneigung und Bedachungsmaterial sollten dem Hauptgebäude entsprechen.
4. Kellergaragen sind nicht gestattet.

## § 8

### Verputz und Anstrich der Gebäude

1. Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend den Baubescheidsbedingungen zu behandeln (verputzen, abschlämmen).
2. Das Bürgermeisteramt oder Landratsamt (Baurechtsbehörde) kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen.
3. Bei Haupt- und Nebengebäuden sowie bei Doppelhäusern sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.

## § 9

### Einfriedigungen

1. Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:
  - a) Hecken aus bodenständigen Sträuchern,
  - b) einfache Holzzaune ggf. mit Heckenhinterpflanzung.
2. Die Abgrenzung zur Straße soll durch Stellplatten aus Naturstein oder Beton bis 8 cm über Straßen- bzw. Gehwegoberkante erfolgen.
3. Seitliche Abgrenzungen sind - soweit solche erstellt werden sollen - von der Baulinie bis in die Nähe der Gebäude wie die Vorgarteneinfriedigung auszuführen.
4. Die Gesamthöhe der Einfriedigung soll das Maß von 0,60 m nicht überschreiten.
5. An Straßeneinmündungen ist eine sichtbehindernde Bepflanzung, Lagerung von Gegenständen oder Erstellung von baulichen Anlagen nur bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig.
6. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

## § 10

### Grundstücksgestaltung und Vorsärten

1. Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

2. Die Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Soweit die Vorgärten mit dem übrigen Nutzgarten zusammenfallen, gilt diese Bestimmung auf eine Tiefe von 4,00 m ab Einfriedigung.  
Bei Anpflanzung von Bäumen und Strüchern sollen möglichst bodenständige Gehölze verwendet werden.
3. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.
4. Die Grundstücke sind in einem solchen Zustand zu halten, daß das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

#### § 11

##### Entwässerung

1. Häusliche Abwässer sind unmittelbar der Ortskanalisation zuzuleiten.
2. Bis zum Anschluß der Anwesen an eine zentrale Kläranlage sind die Abwässer in Hauskläranlagen - entsprechend DIN 4261 - vorzuklären.
3. Nach Fertigstellung der zentralen Kläranlage sind die Hauskläranlagen entschädigungslos außer Betrieb zu setzen.
4. Die wasserrechtliche Genehmigung bleibt soweit erforderlich unberührt.

#### § 12

##### Planvorlage

1. Neben den üblichen Unterlagen für die Baueingaben kann die Gemeinde und Baurechtsbehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.
2. In besonderen Fällen können Übersichtszeichnungen und Geländeschnitte verlangt werden, aus denen die Einfügung des geplanten Gebäudes in seine Umgebung ersichtlich ist.
3. Die Gemeinde und Baurechtsbehörde kann ferner verlangen, daß die Umrißlinien der Bauten in der Natur durch Stangen, Latten usw. so dargestellt werden, daß die Beurteilung der Wirkung der zu erstellenden Gebäude im Gelände möglich ist.

#### § 13

##### Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 BBauG.

Büdingen, den *2. September 1966*

Das Bürgermeisteramt:

*Wass*