

Gemeinde Billafingen

SATZUNG

über örtliche Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ost" der Gemeinde Billafingen

Auf Grund von § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg und von §§ 111, 112 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Billafingen am 4.2.72 folgende örtlichen Bauvorschriften für den räumlichen Geltungebereich des Bebauungsplanes "Ost" der Gemeinde Billafingen als Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ost" der Gemeinde Billafingen.

§ 2 Grenzabstände

Bei Pestle ung von Grenz- und Pensterabständen ist die LBO (Landesbauordnung) anzuwenden. Der Gebäudeabstand soll in der Regel 10,00 m betragen.

3

Gestaltung der Hauptgebäude

- 1) Die Grundrisse der eingeschossigen Gebäude können ein langgestrecktes Rechteck oder einen Winkel bilden, dabei soll die Gebäudelängsseite in der Regel mindestens 9,00 m und bei talseits zweigeschossigen Gebäuden mindestens lo,00 m betragen.
- 2) Bei den zweigeschossigen Gebäuden sollen die Grundrisse ein langgestrecktes Rechteck bilden. Die Gebäudelängsseite soll in der Regel mindestens lo, oo m betragen.

- 3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschosefußboden) ist möglichet niedrig zu halten; sie darf vom eingeebneten Gelände bergseits gemessen nicht mehr als 0,45 m betragen und wird im Einvernehmen mit der Bauaufeichtsbehörde beim Landrateamt feetgelegt.
- 4) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Grössenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- 5) Pensteröffnungen sind in ihrer Grösse und Verteilung in der Wandflüche harmonisch zu gestalten.
- 6) Die im Gestaltungsplan angegebenen Dachneigungen sind bindend: für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.
- 7) Dachgaupen und Dachaufbauten eind nur bei Gebäuden mit Steildüchern (45°) gestattet.

3 4 Gestaltung der Nebengebäude und Garagen

- 1) Die Hebengebäude und Garagen sollen in einem angemessenen Grössenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
- 2) Um grössere Baukörper zu erhalten, sind die Nebengebäude und Garagen zweier benachbarter Grundstücke möglichst zu einem Baukörper zusammenzufassen.
- 3) Nebengebäude und Garagen müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt, eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,70 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen den Hauptgebäude entsprechen.
- 4) Garagen sind so answordnen, das swischen Straßenbegrenzungslinie und Garage mindestens 5,00 m nicht eingefriedigte Abetellfläche möglich ist.

4 5

Art. Gesteltung und Rühe der Binfriedigungen

1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Verkehrsoder Grünenlagen und in den daran anschliessenden unbebauten
Flächen, insbesondere VorgErten, sind für die einzelnen
Strassenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind

Sookel bis 0.30 m Höhe über Gelände aus Naturstein oder Beton mit Reckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern.

- 2) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Mass von 1,00 m nicht überschreiten. An Strasseneinmündungen und Kreuzungen sollen sie nicht höhepals o.30 m über Pahrbahnhöhe sein.
- 3) In bebauten Strassenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Machbargrundstücke anzupassen.
- 4) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

6

Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundetäcke

- 1) Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichet wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- 2) Vorgärten eind nach Bretellung der Sebäude 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.

\$ 7

Austehnung der Genehmigungenflicht

Abwechend von § 89 LBO und über § 87 LBO hinaus bedürfen folgende Anlagen einer Baugenehmigung:

- a) Stützmauern jeder Höhe,
- b) Minfriedigungen jeder Höhe.

6 8

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Bestimmungen dieser Satzung gilt § 94 LBO.

\$ 9

Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen diese Satzung werden als Ordnungswidrigkeiten gemäss § 112 LBO verfolgt.

9 10

Inkrafttreten

Die Gemeinde legt die genehmigte Satzung öffentlich aus. Sie macht die Genehmigung, sowie Ort und Zeit der Auslegung ortstblich bekannt. Mit der Bekanntmachung, die an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung tritt, wird die Satzung gemäss § 111 Abs. 5 LBO in Verbindung mit § 12 des Bundesbaugesetzes rechtsverbindlich.

Varhältnis zum Bebauungsplan "Ost"

Diese Satzung wird dem Bebauungsplan "Ost" gemäse § 9 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes nachrichtlich beigefügt.

Billafingen, den 1. Febr 1972

MEINOR

Gearinger, Bem.
Riester
Riester
Hipp
Gichs

Die erfolgte Genehmigung gemäss § 111 Abs. 5 LBO wird hiermit beurkundet.

Überlingen, den 3.2.1972

- Landratsemt -

Henregierungsrat

I.V.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan "Ost" der Gemeinde Billafingen

A. Rechtsgrundlagen

- 1.) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes,
- 2.) §§ 1 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- 3.) §§ 1 3 der Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG. vom 27. Juni 1961 (GesBl. S. 208). In der Fassung der Verordnung vom 16. März 1965 (GesBl. S. 62).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

\$ 1

Baugebiete

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist allgemeines Wohngebiet gemäss § 4 BauNVO.

\$ 2

Ausnahmen

Soweit in § 4 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

\$ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

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

II. Mass der baulichen Nutzung

§ 4 Allgemeines

Das Mass der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 5 Zulässiges Mass der baulichen Nutzung

- 1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung
 im Straßen- und Baulinienplan. Soweit eine Festsetzung der
 Grundflächenzahl im Straßen- und Baulinienplan nicht erfolgt,
 gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17
 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.
- 2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse im allgemeinen Wohngebiet)WA) 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

<u>Bauweise</u>

- 1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2) Soweit im Gestaltungsplan Einzel- und Doppelhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäss § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.
- 3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Straßen- und Baulinienplan massgebend.

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Strassen- und Baulinienplan.

2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zugelassen werden.

IV. Sonstiges

§ 8 Garagen

Die im Gestaltungsplan vorgesehenen Flächen für Garagen dienen nur als Anhalt. Es bleibt unbenommen und ist wünschenswert, Garagen innerhalb des Hauptgebäudes oder in unmittelbarer Verbindung damit unterzubringen. Garagen sind auch sonst auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Garagen zugelassen werden. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften (insbesondere § 69 LBO) bleiben unberührt.

Ausnahmen und Befreiungen

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

Billafingen, den 1. Febr. 1971

Der Bürgermeister

quaring