

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Laufer-Witzbühl"  
der Gemeinde Ehingen, Lkrs. Konstanz

A. Rechtsgrundlagen:

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960
- 2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) vom 26. November 1968
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961
- 4) §§ 3 Abs.1, 14 Abs.1, 15, 111 und 112 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 6. April 1964

B. Festsetzungen:

## § 1

Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Für die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan.

## § 2

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

- 1) Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich unter Beachtung des seitlichen Grenzabstandes aus den im Bebauungsplan eingetragenen Baulinien und Baugrenzen.
- 2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn sie das Orts- und Straßenbild nicht stören. Nicht zulässig sind Nebenanlagen auf den Grundstücksflächen zwischen der Kreisstraße Nr. 95 und der Baugrenze

§ 3

Grenz- und Fensterabstand

Für den Grenz- und Fensterabstand gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan

§ 4

Gestaltung der Bauten

- 1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei 1-geschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 10,00 m und bei 2-geschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen.
- 2) Die Höhe der Gebäude darf vom fertig planierten Gelände bis zur Traufe betragen:

bei 1-geschossigen Gebäuden	3,50 m
bei <del>talseits</del> 2-geschossigen Gebäuden	6,00 m
- 3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Rohboden Erdgeschoß) ist, soweit diese festgelegt ist, einzuhalten. Bei Gebäuden, für die eine Sockelhöhe nicht eingetragen ist, wird diese im Einvernehmen zwischen Bürgermeisteramt und Kreisbaumeister festgelegt. Der sichtbare Sockel der Gebäude ist niedrig zu halten. Er darf nicht mehr als 0,45 m betragen, das Gelände ist gegebenenfalls anzufüllen. Beigefügte Geländeschnitte sind zu beachten.
- 4) Die gewerblichen Bauten sind ihrem Zweck entsprechend ~~sp~~ zu gestalten, daß die Ordnung des Baugebietes nicht gestört wird.
- 5) Wandflächen sind in gedeckten Tönen zu halten. Leuchtende und grelle Farben - auch weiße - sind zu vermeiden.
- 6) Das Anbringen von Werbeanlagen über Traufhöhe der Bauten

ist nicht zulässig. Im übrigen gilt für die Erstellung von Werbeanlagen die Kreisbausatzung für den Landkreis Konstanz vom 26. Okt. 1965.

- 7) Für die im Einzelfall zulässige Dachneigung sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

Bei gewerblichen Bauten sind auch Flachdächer zulässig. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel oder Ziegel in rotbrauner Farbe verwendet werden.

Die Dachdeckung der gewerblichen Bauten ist in dunklem Material (anthrazit-dunkelbraun) auszuführen.

- 8) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit einer Dachneigung ab 45° zulässig.

- 9) Der Einbau von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen ist nur unter Beachtung der Bestimmungen der LBO zulässig.

- 10) Die Ausführung eines Kniestocks ist:

Bei Gebäuden mit einer Dachneigung ab 45° bis 0,80 m Höhe zulässig.

Bei Gebäuden mit flachgeneigten Dächern bis 0,30 m Höhe zulässig.

## § 5

### Garagen und sonstige Nebengebäude

- 1) Garagen sollten möglichst im Wohngebäude oder in einer guten baulichen Verbindung mit demselben untergebracht werden. Garagen und Nebengebäude sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise sind Garagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn Garage und Wohngebäude eine bauliche Einheit bilden und ortsplanerisch keine Bedenken bestehen. Die Eintragungen der Garagenstellung im Bebauungsplan dienen als Anhalt und sind nicht verbindlich.
- 2) Vor den Garagen ist in Verbindung mit dem Straßenraum eine nicht eingefriedigte Einstellfläche von mindestens 5,50 m Tiefe anzulegen.

- 3) Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen. Flachdächer sind zulässig, wenn sie sich in die Gestaltung des Gesamtbaukörpers einfügen und das Straßenbild nicht stören.
- 4) Mehrere Garagen und Nebengebäude müssen zu baulichen Einheiten zusammengefaßt werden. Dies ist auch bei Bauten auf der Grenze benachbarter Grundstücke anzustreben.
- 5) Garagen und Nebengebäude müssen 1-geschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,40 m betragen.

## § 6

### Einfriedigungen

- 1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind weitgehend einheitlich zu gestalten. Die näheren Anweisungen der Gemeinde sind zu beachten.

Gestattet sind:

- a) Hecken aus standortgerechten Sträuchern ggf. mit niedrigen Holzpfosten und Spanndrähten,
- b) einfache Holzzäune, ggf. mit Strauch- und Heckenhinterpflanzung.

Bei Einfriedigungen, die unmittelbar an die Fahrbahn angrenzen kann verlangt werden, daß Strauch- oder Heckenpflanzungen im ausgewachsenen Zustand von der Fahrbahnkante einen Abstand von 0,50 m einhalten müssen. Holzzäune, Pfosten von Gartentüren und sonstige feste Bestandteile von Einfriedigungen müssen mindestens 0,50 m Abstand vom Fahrbahnrand einhalten.

- 2) Die äußere Begrenzung des Gehweges und der Fahrbahn erfolgt durch Rabattenplatten bzw. durch Randsteine, die im Zuge des Straßenbaus versetzt werden. Die Kosten werden zusammen mit den Erschließungskosten auf die Anlieger umgelegt.
- 3) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll möglichst niedrig gehalten werden, sie darf das Maß von 0,80 m ab Oberkante Fahrbahn oder Gehwege nicht überschreiten.

- 4) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

## § 7

### Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Gelände-  
verhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Ge-  
lände-  
verhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- 2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Je Bau-  
grundstück sind mindestens 2 großkronige oder hochwachsende Bäume zu erhalten oder zu pflanzen, wobei mindestens ein Baum in der Nähe der Straße anzuordnen ist. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollen standortgerechte Gehölze verwendet werden.
- 3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

## § 8

### Wasserschutzgebiet

Der östliche und nördliche Teil des Planungsgebietes liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes der Gemeinde Ehingen.

Innerhalb dieses Gebietes ist die Rechtsverordnung des Landratsamtes Konstanz zum Schutz der Grundwassererfassung der Gemeinde Ehingen vom 5. Februar 1969 zu beachten.

Aufgrund der Rechtsverordnung § 7 sind in der weiteren Schutzzone (Zone III) verboten:

1. geschlossene Wohnsiedlungen, gewerbliche und industrielle Anlagen ohne Kanalisation;
2. die Errichtung von Kläranlagen;
3. Anlagen zur Gewinnung und Verwendung radioaktiven Materials;
4. das Durchleiten von Mineralöl und anderen wassergefährdenden Flüssigkeiten ohne ausreichende Sicherungsmaßnahmen;

5. die Ablagerung von Müll, Schutt, Chemikalien, radioaktiven und anderen wassergefährdenden Stoffen;
6. das Versickern, Verrieseln und Verregnen von Abwasser jeder Art;
7. die Neuanlage von Erd-, Sand- und Kiesgruben, soweit sie tiefer als 2,00 m über den höchsten Grundwasserstand reichen;
8. die Neuanlage von Friedhöfen;
9. Für das Lagern von Treibstoffen, Ölen und anderen wassergefährdenden Flüssigkeiten ist die Verordnung des Innenministeriums über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten (VLwF) vom 30. 6. 1966 (Ges.Bl.S.134) maßgebend.

§ 9

Entwässerung

- 1) Sämtliche häuslichen Abwässer sind in das Ortskanalnetz abzuleiten.

§ 10

Planvorlage

- 1) Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben können die Gemeinde und die Baurechtsbehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.
- 2) Die Gemeinde und die Baurechtsbehörde können 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.

§ 11

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten § 31 BBauG und § 94 LBO.

Ehingen, den 30. 4. 1970

*Kelch*  
Bürgermeister