

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan "Ortsmitte" Herbertingen

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1-2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I Seite 2256) - BBauG.
2. §§ 111 Abs. 1, 112 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.6.1972 (Ges.Bl. Seite 351) - LBO.
3. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 22.12.1975 (Ges.Bl. 76 S. 1).

B. Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (59 Abs. 1-3 BBauG.)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Kerngebiet und Mischgebiet (gem. §§ 6+7 BauNVO) entsprechend den Einschrieben im Plan.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§§ 16-21 Baunutzungsverordnung, entsprechend den Einschrieben im Plan.

1.3 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Bundesbaugesetz, § 22 Baunutzungsverordnung, entsprechend den Einschrieben im Plan.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

1.5 Garagen

Garagen mit senkrechter Zufahrt zur öffentlichen Straße müssen von dieser einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

2.1 Gebäudehöhen, Gebäudeform, Dachform, Dachneigung, Fassadengestaltung

Es gelten die Einschriebe im Plan.
Die Gebäude sind 2-geschossig auszubilden. Sie können bis zur 1-Geschossigkeit abgeschleppt werden. Das 3. Vollgeschöß darf nur als Dachgeschöß ausgebaut werden.
Die Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck mit einer Gebäudelängsseite von mindestens 10 m bilden.

Die Dächer sind als Satteldächer auszubilden. Pultdachformen und Walmdachformen als Bauteile sind zulässig. Dachaufbauten sind erlaubt, Sie dürfen einzeln nicht länger als 1/3 der gesamten Länge des Gebäudes sein. Mehrere Dachaufbauten müssen ein Maß von weniger als 2/3 der gesamten Länge des Gebäudes aufweisen. Die Dachaufbauten müssen mindestens 1,5 m vom Ortgang entfernt sein. Für Dacheinschnitte in Verbindung mit den Dachausbauten gelten die gleichen Bestimmungen wie für Dachaufbauten.

Kniestöcke sind nur, wenn sie sich auf Rücksprüngen der baulichen Anlage ergeben, zulässig. Sie sind im Übrigen auf das konstruktiv erforderliche Maß beschränkt (höchstens 50 cm).

Die Dächer sind mit Ziegeln, rot-braun, einzudecken. Der Dachüberstand soll 30-50 cm an Giebel und Traufe betragen.

Die Dachneigung der Häuser muß mindestens 45° und mehr betragen. Aufschieblinge mit 35° können bei Dachneigungen über 48° von der Gemeinde als Ausnahme zugelassen werden.

Dachrinnen müssen vorgehängt werden. Die Fallrohre sind sichtbar auf der Fassade zu führen.

Die Fassaden sind mit einem Putz zu versehen. (Die Farbgebung der Fassaden muß sich am Farbleitplan orientieren). Der Sockel soll vom Putz und der Farbe her nicht abgesetzt werden. Schaufenster sind zwischen genügend breite Mauerwerkspfeiler, die bis zum Terrain heruntergeführt werden müssen, zu setzen.

Sie sind nur im Erdgeschoß zulässig.

Die Fensteröffnungen müssen stehende Formate haben. Sie sind in Holz auszuführen. Fensterläden sind zwingend, müssen sich jedoch auf die Fensterformate beziehen.

Türen und Tore sind in Holz auszuführen. An gewerblichen Räumen sind Metallkonstruktionen mit dunkler Oberflächenbehandlung zulässig.

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoß und in der Brüstungszone des 1. OG's zulässig.

Vordächer sind als Pultdachform auszubilden. Sie sind farblich den Dacheindeckungen anzugleichen. Möglich sind Kupferblech, Dachziegel und Asbestzementplatten in Schieferformat als Abdeckung.

Balkone dürfen nicht mehr als 1,20 m vor der Fassade herausragen. Die ununterbrochene Länge eines Balkons darf 1/3 der Gesamtlänge bzw. -breite des Gebäudes nicht überschreiten. Loggien sind erwünscht.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist im Benehmen mit der Gemeinde festzulegen.

2.2 Außenanlagen und Einfriedungen und Bepflanzung

Stützmauern sind, soweit vom Gelände her erforderlich, zulässig. Sie sind in Gestaltung und Material dem Gebäude anzupassen und im Baugesuch darzustellen.

Die befestigten Hofflächen sind im Material den öffentlichen Flächen anzupassen.

Vorhandene Bäume sind zu erhalten. Eingrünungen sind mit heimischen Hölzern vorzunehmen.

Entlang der Grundstücksgrenze 194/4 besteht Pflanzgebot.
Bei Einreichung des Bauantrages ist ein Pflanzplan vor-
zulegen. Die Bepflanzung ist zwei Jahre nach der Bebauung
fertigzustellen.

3. Ausnahme gem. §31 Abs.1 BBauG
Flachdächer die mit Dachaufkantung kaschiert sind.

Aufgestellt:
Ravensburg, den 11.11.80

RÄDLE + HOESCHELER
PLANER ARCHITEKTEN
OLGASTRASSE 10
D-7980 RAVENSBURG
TELEFON (0751) 2 39 23