

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan für das Gewann "Im Dorf - Stockmatt"  
in Harpolingen

### I. Allgemeines

Die Gemeinde Harpolingen muss, um den Bedarf der Bauinteressenten an Bauplätzen zu befriedigen, das oben erwähnte Gewann für die Bebauung erschließen. Das Baugebiet schließt sich an die Bebauung der Gemeinde an.

### II. Art des Baugebietes und Bauweise

Das Baugebiet ist ein leicht nach Südwesten abfallendes Hanggelände.

Die Bebauung sieht 3 voll-zweigeschossige,

15 voll-eingeschossige Wohnhäuser mit Dachausbau

8 voll-eingeschossige Wohnhäuser mit  
ausgebautem Untergeschoss vor.

### III. Kosten

Die überschlägigen Kosten, welche der Gemeinde durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme voraussichtlich entstehen, betragen ca. DM 330 000.- . . . . .

### IV. Beabsichtigte Maßnahme

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung, Grenzregelung und Erschließung sein, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

### Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gewann "Im Dorf - Stockmatt"

#### a) Rechtsgrundlagen:

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S 341).
- 2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26.6.1962 (BGBl. S. 429) (BauNVO).
- 2a) §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts.

- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27.6.1961 (Ges.Bl.S.208).
- 4) Die ab 1.1.1965 geltende neue Landesbauordnung für Baden-Württemberg

b) Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

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

§ 2

Ausnahmen

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

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.  
Versorgungsanlagen im Sinne § 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

Die Festsetzung der Vollgeschosse erfolgt durch Eintrag im Gestaltungsplan. Die zulässige Überbauung der Grundstücke ergibt sich aus den im Baugrenzen-Straßenbegrenzungsplan angegebenen Baugrenzen.

Die Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Für die im Gestaltungsplan eingetragenen Einzelhäuser gilt der Eintrag als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude, sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

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

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO zulässig.

§ 8

Grenz- und Gebäudeabstand

Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von der Nachbargrenze muss mindestens 4.00 m betragen, sofern im Bebauungsplan nicht anders vorgesehen.

Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß von 8.00 m nicht unterschreiten.

Die Sichtfläche bei der Straßeneinmündung Punkt " A " ist von jeder Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

§ 5

Schutzstreifen

Entlang der Kreisstraße ist, gemessen vom Aussenrand der befestigten Fahrbahn, ein 10.00 m breiter Schutzstreifen von jeder Bebauung freizuhalten. Ebenso dürfen keine Nebenanlagen in diesem Schutzstreifen errichtet werden.

§ 6

Zufahrten

Direkte Zufahrten von der Kreisstraße zu den Grundstücken werden nicht gestattet.

§ 7

Sichtflächen

Die Sichtflächen sind von jeder Bebauung, Bepflanzung über 0.80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

## IV Baugestaltung

6 9

### Gestaltung der Bauten

Die Gebäudelängsseite soll in der Regel

bei eingeschossigen Gebäuden 9 m  
bei zweigeschossigen Gebäuden 11 m betragen.

Die Höhe der Gebäude darf im Mittel gemessen ab Geländeoberfläche bis zur höchsten Traufe betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden 2.90 m  
bei zweigeschossigen Gebäuden 6.00 m

An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

Die Dachneigungen müssen entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeführt werden.

Für die Dacheindeckung ist dunkles, nicht glänzendes Material zu verwenden..

Die Sockelhöhe der Gebäude (O.K. 1. Vollgeschossboden) sollte straßenseitig nicht mehr als 0.60 m über Terrain liegen.

Ein Kniestock ist zulässig:

beim eingeschossigen Haus 0.50 m Höhe bei einer Dachneigung von 25 - 30°

Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht gestattet.

§ 10

Nebengebäude und Garagen

Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis und guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen.

Garagen, die nicht im Zusammenhang des Wohnhauses errichtet werden, müssen mit einem Flachdach versehen werden und dürfen in der Einfahrt die Höhe von 2.60 m (Aussenmaß) nicht überschreiten.

Auf jedem Baugrundstück ist für jede Wohneinheit ein PKW-Abstellplatz auszuweisen und anzulegen.

Der Mindestabstand der Garageneinfahrt zur Straße muss 5.00 m betragen.

§ 11

Einfriedungen

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 Heckenpflanzungen aus bodenbeständigen Sträuchern. Die Gesamthöhe der Einfriedung soll das Maß von 0.80 m nicht überschreiten. Bei Sichtbehinderung an Straßeneinmündungen ist das genannte Maß den Erfordernissen entsprechend zu reduzieren.

Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist nicht gestattet.