

## Bebauungsvorschriften

zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes für das Gewann "Ammelbach" in der Gemeinde Niedereschach, Ortsteil Kappel

### Festsetzungen über die bauliche Nutzung der Grundstücke und über die äußere Gestaltung

#### I. Art der baulichen Nutzung

##### § 1

##### Baugebiet

Innerhalb dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist festgesetzt:

1. "reines Wohngebiet" nach § 3 BauNVO
2. "allgemeines" Wohngebiet nach § 3 BauNVO
3. Dorfgebiet nach § 5 BauNVO
4. Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO  
Zulässig sind nur Betriebe, die das Wohnen im benachbarten reinen Wohngebiet nicht stören.

##### § 2

##### Ausnahmen

1. Im "reinen Wohngebiet" sind Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.
2. Versorgungsanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig, wenn sie auf das Wohnen keine nachteiligen Folgen haben und sich der Gesamtanlage des Baugebietes unterordnen.

#### II. Maß der baulichen Nutzung

##### § 3

##### Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und die Grund- und Geschoßflächenzahl erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil

#### III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 4

Bauweise

1. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt.
2. Für die Stellung der Gebäude und deren Hauptfirstrichtung, sowie die Dachform, sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

§ 5

Überbaubare Grundstücksfläche

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen im zeichnerischen Teil
2. Die Grenz- Fenster- und Gebäudeabstände sind durch die §§ 7 - 11 der LBO festgelegt.

IV. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 6

Gestaltung der Hauptgebäude

1. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist von einem geeigneten Sachverständigen im Einvernehmen mit der Unteren Baurechtsbehörde für das jeweilige Bauvorhaben festzusetzen, wobei die Erdgeschoßfußbodenhöhe bergseits höchstens 50 cm über dem gewachsenen Gelände liegen darf.
2. Satteldächer sind mit dunklem, nicht glänzendem Material einzudecken.
3. Dachaufbauten sind bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 45° und mehr zulässig.
4. Im "reinen Wohngebiet" ist ein Kniestock zulässig. Er darf nicht mehr als 0,60 m betragen, gemessen von der Oberkante der Erdgeschoßdecke bis Unterkante Sparren. Bei Dächern ohne Dachüberstand ist ein Kniestock nicht zulässig.

§ 7

Garagen

1. Garagen sind am oder im Gebäude oder als freistehende Garagen zulässig.
2. Garagen müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,50 m an der Einfahrtseite betragen.

3. Die Vorschriften der LBO für Grenzgaragen bleiben unberührt.
4. Die Errichtung von Profilblech- und Asbestzementgaragen ist unzulässig.
5. Vorplätze zu Garagen müssen staub- und schmutzfrei befestigt werden

§ 8

Einfriedigungen

1. Die Grundstücke können gegen die öffentliche Verkehrsfläche eingefriedigt und abgegrenzt werden.  
Es sind zulässig:
  - a) Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzung bis max. 0,90 m Höhe,
  - b) einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung bis max. 0,90 m Höhe,
  - c) quadratische Drahtgeflechte im Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung bis max. 0,90 m Höhe.
2. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht zulässig.

Niedereschach, den 2. Juni 1975

Bürgermeister



(Sieber)

Änderung genehmigt gemäß §§ 11 BBauG, *ausgenommen*  
mit Beschluß vom *12. Dez. 1975*, *die Kreisweisung*

Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis  
— Untere Baurechtsbehörde —

I. A.



*od. jeweilige Gebiets*  
*[Signature]*