

A II. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Stellplätze / Garagen:

- 1.1 Anzahl: Entsprechend den jeweils gültigen Richtzahlen des Innenministerium von Baden-Württemberg.
- 1.2 Stellung: Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück unterzubringen. Sie dürfen die hintere Baugrenze, von der Zufahrtsstraße aus, nicht überschreiten ausgenommen hiervon sind Eckgrundstücke und Grundstücke, die an zwei verschiedenen Straßen liegen.
- 1.3 Straßenabstände:
- a. bei Senkrechtstellung (Garagentor/Straße) ist ein Mindestabstand von 5,0 m,
 - b. bei Parallelstellung (Garagenlängsseite/Straße) ist ein Mindestabstand von 1,5 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
 - c. bei Schrägstellung sind oben genannte Werte an der engsten Stelle einzuhalten.
- 1.4 Traufhöhe: max. 2,7 m über Garageneinfahrt, in Verbindung mit Nebengebäuden (NG) können die Festsetz. des Abs. 2.2 sinngem. angewandt werden.
- 1.5 Dachform/ -farbe/ -neigung: Flachdach, Pultdach max. 15 Grad Dachneigung oder entsprechend der Dachform des Hauptbaukörpers, dunkler Farbton.
- 1.6 Sichtflächen: Entsprechend den Festsetzungen des Abs. 4.4

2. Nebengebäude:

- 2.1 Zulässigkeit: Im reinen Wohngebiet (WR) unzulässig.
- 2.2 Traufhöhe: Im allgemeinen Wohngebiet (WA) talwärts max. 4,0 m über bestehender Geländeoberkante.
- 2.3 Dachform/ -farbe/ -neigung: Im allgemeinen Wohngebiet (WA) Flachdach, Pultdach max. 15 Grad Dachneigung oder entsprechend der Dachform des Hauptbaukörpers, - dunkler Farbton. Im Seltergebiet (SE) entsprechend der Dachneigung des Hauptbaukörpers (siehe zeichnerischer Teil).
- 2.4 Sichtflächen: entsprechend den Festsetzungen des Abs. 4.4

3. Automaten / Werbeanlagen: Im reinen Wohngebiet (WR) unzulässig, im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist das Anbringen von Werbeanlagen und Automaten an Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin unzulässig.

4. Hauptbaukörper:

- 4.1 Sockelhöhe (Fußbodenoberkante EG bzw. OG): im reinen und allgemeinen Wohngebiet auf Grundstücken bergwärts und seitlich von Straßen - max. 0,60 m bergwärts im Mittel, über natürlichem Gelände (der Sockel talwärts darf max. 0,60 m in Erscheinung treten).
Auf Grundstücken talwärts von Straßen - bergwärts max. 0,20 m i.H.v. über künftiger Straßenhöhe (der Sockel talwärts darf max. 0,60 m in Erscheinung treten).

- 4.2 Kniestock: Im allgemeinen und reinen Wohngebiet nur bei einer sichtbaren Gesch. Höhe max. 0,60 m zulässig.
- 4.3 Dachform/ -farbe/ -neigung: entsprechend den Festsetzungen/ des zeichnerischen Teils - dunkler Farbton.
- 4.4 Sichtflächen: Bei Verputzen oder einschleimen heller Farbton. In reinen und Allgemeinen Wohngebiet ist für besondere Bauteile (Brüstungen, Geländer, Fenster- und Torelemente) ist nur die Verwendung von Weiß, gebrochenen Farbtönen zulässig.
- 4.5 Gebäudestellung / Hauptfirstrichtung: Die Gebäudestellung ist dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen, im Bereich falls parallel zur Straße soweit zeichnerisch nichts festgelegt ist.

5. Aussenanlagen:

- 5.1 Stützmauern: An öffentlichen Verkehrsflächen sind Stützmauern an der Straße ab Gehwegoberkante bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
Material: Naturstein, Verblender oder bearbeiteter Beton (Waschbeton, abgespitzter Beton, Schüttbeton mit deutlich sichtbaren Bruchsteineinlagerungen oder Strukturbeton durch stark gegliederte Schalung).
Zur Geländeabsicherung innerhalb der Grundstücke sind Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,4 m zulässig.
- 5.2 Böschungen: Zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen den Verkehrsflächen und an diese angrenzenden Grundstücke sind auf den Grundstücken Böschungen mind. im Verhältnis 1:1,5 anzulegen. Anstelle der festgesetzten Böschungen dürfen von den Grundstückseigentümern auch Stützmauern nach Maßgabe des Abs. 5.1 errichtet werden.
- 5.3 Einfassungen: Sofern keine Stützmauern erforderlich werden, sind Baugrundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche hin mit mind. 0,10 m und max. 0,25 m hohen Einfassungen (Saum-, Kantensteine, Sockel) zu versehen.
- 5.4 Einfriedigungen: max. 1,2m Gesamthöhe (einschl. Sockel) jedoch max. 0,80 m im Bereich von Sichtdreiecken.
Bei Verwendung von Maschendraht an öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen abzapflanzen.
Im reinen und Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedigungen in geschlossener Form (Mauern, Eternit-, Bretterzäune u.ä.) unzulässig.
- 5.5 Abfallbehälter: Im reinen und allgemeinen Wohngebiet sind Abfallbehälter nur innerhalb baulicher Anlagen oder auf besonders abgepflanzten Flächen zulässig.
- 5.6 Grundstücksgestaltung: Abtragungen und Aufschüttungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen nat. Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden.
Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind zu berücksichtigen.

6. Planvorlage: Die üblichen Unterlagen für Baugesuche sind im reinen und allgemeinen Wohngebiet zwei Geländeschnitte (jeweils an der Giebelseite) mit eingetragenen Baukörper beizufügen.

7. Grenzabstand: Bei offener Bauweise muß der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude mind. 3,0 m zur Nachbargrenze betragen, soweit in der zeichnerischen Teil kein anderes Maß festgelegt ist.

8. Ausnahmen: Falls nachbarliche und öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen sowie in Härtefällen können gem. § 31 (1) BBauG und § 94 (1) LBO folgende Ausnahmen zugelassen werden:

8.1 Von den zeichnerischen Festsetzungen:

- a. Überschreitung der Baugrenzen (Länge / Breite) um max. 10 % der festgesetzten geringsten Bautiefe, sofern ein Mindestabstand von 3,0 m zur nächstgelegenen Grenze eingehalten wird.
- b. Über- bzw. Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung um max. 20 %.
- c. Walmdach 20 - 25 Grad, Flachdach; im Gewerbegebiet entsprechend den betriebstechnischen Erfordernissen.
- d. Abweichung von der festgesetzten Firstrichtung.
- e. talseits max. 3 statt 2 Geschosse sichtbar.

8.2 Von den schriftlichen Festsetzungen:

- zu 1.3: Verringerung der Straßenabstände von 5,0 auf 3,0 m, sowie von 1,5 auf 1,0 m
- zu 4.1: Überschreitung um max. 20 %
- zu 5.2: Überschreitung um max. 20 %
- zu 7.0: Grenzabstand von 3,0 m auf nur einer Seite

21. Jan. 1972

Schönau, den



Bürgermeister:

[Handwritten signature]