

Bebauungsvorschriften  
der  
Gemeinde Gottmadingen, Kreis Konstanz  
für das  
Baugebiet "Neureben"

§ 1

Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 Abs. 1 bis 3, Baunutzungsverordnung.

§ 2

Maß der baulichen Nutzung

1. Für die Zahl der zulässigen Vollgeschosse,
2. für die höchstzulässige Grundflächenzahl und
3. für die höchstzulässige Geschoßflächenzahl  
sind die Eintragungen im Bebauungsplan bindend.

§ 3

Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgelegt.
2. Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend. Es sind an Stelle der Satteldächer auch Walmdächer zugelassen.

§ 4

Überbaubare Grundstücksflächen

1. Unter Beachtung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (§ 2 Abs.2) ergibt sich die überbaubare Grundstücksfläche aus den im Bebauungsplan eingezeichneten Baulinien und Baugrenzen.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

§ 5

Grenz- und Gebäudeabstand

Soweit nicht im Bebauungsplan die Grenz- und Gebäudeabstände eingetragen sind, muß der Grenzabstand - soweit die LBO nicht einen größeren Abstand verlangt - mindestens 5,00 m betragen.

§ 6

Gestaltung der Bauten

1. Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m, bei eingeschossigen Gebäuden mit sichtbarem Sockelgeschoß mindestens 11,00 m betragen.
2. Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe betragen:

auf der Bergseite	3,50 m,
auf der Talseite	6,00 m.
3. Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoß Fußboden) ist möglichst niedrig zu halten. Schnitte des Bebauungsplanes sind dabei zu beachten. Die Sockelhöhe wird vom Ortsbauamt angegeben.

4. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie sich in ihrer Größe dem Hauptgebäude eindeutig unterordnen und sich architektonisch einfügen.
5. Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
6. Für die zulässige Dachneigung sind die im Bebauungsplan eingetragenen Maße verbindlich. Bei Doppelhäusern muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Wegen dem stark abfallenden Gelände kann hier ein einseitiges Satteldach oder ein parallel mit dem Hang verlaufendes Pultdach zugelassen werden. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel oder Eternit-Schiefer verwendet werden.
7. Im Dachraum dürfen Einzel-Wohnräume bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach (22 Grad) nur in den Giebelseiten eingebaut werden. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung ausschließlich durch Giebel Fenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.
8. Dachgauben und Dachaufbauten sind bei dieser Dachneigung nicht gestattet.

§ 7

Nebengebäude und Garagen

1. Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen.
2. Garagen sind möglichst paarweise so anzuordnen, daß zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage mindestens 5,50 m nicht eingezäunte Abstellfläche geschaffen wird. Es bleibt unbenommen, die Garagen unmittelbar in Verbindung mit dem Hauptgebäude -unter Beachtung des Mindestabstandes von 5,50 m zur Straße- zu erstellen.
3. Mehrere Einzelgaragen oder Nebengebäude dürfen auf einem Grundstück nicht errichtet werden.
4. Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollten dem Hauptgebäude entsprechen.

§ 8

Verputz und Anstrich der Gebäude

1. Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend den Baubescheidsbedingungen zu behandeln (verputzen, abschlämmen).
2. Das Ortsbauamt kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen.
3. Bei Haupt- und Nebengebäuden sowie bei Doppelhäusern sind Putzarten und Farbton aufeinander abzustimmen.

§ 9

Einfriedigungen

Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen sind nach Angabe des Ortsbauamtes einheitlich zu gestalten.  
Gestattet sind:

1. Niedrige 10 cm hohe Begrenzungssteine mit Heckenbepflanzung aus bodenständigen Sträuchern.
2. Bei erheblichen Höhenunterschieden zwischen Straße und Grundstück können Naturstein- oder Betonmauern mit Abdeckplatten zugelassen werden. Bei geringen Höhenunterschieden soll das Grundstück zum Begrenzungsstein hin abgeböschert werden.
3. Zum Schutze gegen Eindringen von Wild können an der freien Landschaft zugewandten Seite Drahtzäune (am besten mit grünem Kunststoffüberzug) und Rohrpfosten (keine Betonpfosten) erstellt werden.
4. Seitliche Abgrenzungen sind -soweit solche erstellt werden sollen- von der Baulinie bis zur Vorgartenlinie wie die Vorgarteneinfriedigung auszuführen.
5. Die gesamte Höhe der Einfriedigungen darf das Maß von 0,80 m nicht überschreiten. Evtl. Eingangspfeiler, möglichst rechteckiger Querschnitt mit der Schmalseite zur Straße, sind in Beton unter Verwendung von gehobelter Schalung- oder in Naturstein und die Gartentore in Holz oder Schmiedeeisen auszuführen.

#### § 10

##### Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
2. Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Soweit die Vorgärten mit dem übrigen Nutzgarten zusammenfallen, gilt diese Bestimmung auf eine Tiefe von 4,00 m ab Einfriedigung. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen möglichst heimische Gehölze verwendet werden.
3. Die Bepflanzung der im Bebauungsplan angelegten Sichtflächen muß niedrig gehalten werden und darf eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
4. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

#### § 11

##### Entwässerung

Häusliche Abwässer sind unmittelbar oder mittelbar der Kanalisation zuzuleiten (satzungsgemäßer Anschlußzwang).

#### § 12

##### Planvorlage

1. Neben den üblichen Unterlagen für die Baueingaben kann die Baupolizeibehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.
2. Da es sich um Hangbebauung handelt, können Übersichtszeichnungen und Geländeschnitte verlangt werden, aus denen die Einfügung des geplanten Gebäudes in seine Umgebung ersichtlich ist.

3. Die Baupolizeibehörde kann 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.

§ 13

Zusätzliche Genehmigungspflicht

Bei sonstigen Bauvorhaben (Einfriedigungen, Stützmauer usw.) ist die Kreisbausatzung zu beachten.

§ 14

Ausnahmen und Befreiungen

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

Aufgestellt:  
Gottmadingen, den 15. August 1968  
B/RJ