

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan der Gemeinde Heiligenzimmern

Außer den Festsetzungen in den Planzeichnungen gelten folgende Bestimmungen:

1. Art der baulichen Nutzung

- a) Reines Wohngebiet (WR)
- b) Allgemeines Wohngebiet (WA)

2. Bauweise

Offene Bauweise und geschlossene Bauweise, entsprechend den Eintragungen im Lageplan (Anlage 1).

3. Maß der baulichen Nutzung

- a) das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Lageplan (Anlage 1).
- b) Im Bereich der geschlossenen Bauweise sind nur Wohngebäude bis zu zwei Vollgeschossen und einem, fremder Sicht entzogenen Hof bzw. Terrassenbauten zulässig. (§ 17 Abs. 2 BauNVO)
- c) Für die Grundstücke mit den Nr. 11 - 22 wird zugelassen, daß die Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO für die vorgesehene Bebauung mit Gartenhofhäusern mit teilweise zwei Vollgeschossen, sowie Terrassenbauten bis zu dem im Lageplan (Anlage 1) eingetragenen Höchstwert, gem. § 17 Abs. 9 BauNVO, überschritten werden darf. Aus diesen Gründen müssen Atriumhäuser bzw. Terrassenhäuser, gem. den Eintragungen im Lageplan (Anlage 1), erstellt werden.
- d) Die Grundstücke mit den Nr. 11 - 14 und 15 - 16 müssen terrassenartig mit höchstens zwei Vollgeschossen bebaut werden. Die darunterliegenden Gebäude 11, 13 und 15 sind so auszubilden, daß ihre Dachflächen als Terrasse für die darüberliegenden Gebäude benützt wird.
- e) Die Atriumgebäude mit den Grundstücksnummern 17 - 22 dürfen mit dem nördlichen Teil bis zu zwei Vollgeschosse, mit dem südöstlichen Teil nur ein Vollgeschoß aufweisen. (Gem. Eintragung im Lageplan, Anlage 1)
- f) Die Grundstücke mit den Nr. 23 und 24 müssen terrassenartig mit höchstens zwei Vollgeschossen bebaut werden.
- g) Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO nicht zugelassen.

4. Höhenlage der Gebäude

Die Gebäude dürfen bis zum Beginn des Dachraumes (im Sinne der LBO) maximal nicht mehr als das Maß x (s. Tabelle), im Mittel nicht mehr als das Maß y über das vorhandene, gewachsene Gelände herausragen.

Zulässige Geschoßzahl	Maß	
	x (maximal)	y (im Mittel)
I	4,50 m	4,00 m
I + U	6,00 m	5,00 m
II	7,00 m	6,00 m
III	10,00 m	9,00 m

4. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

a) Dachform und Dachneigung

- 1. Satteldach mit den im Lageplan (Anlage 1) vorgeschriebenen Dachneigungen.
- 2. Flachdach, soweit dies im Lageplan (Anlage 1) vorgeschrieben ist.
- 3. Reine Pultdachformen sind nicht zulässig.

b) Dachaufbauten - sind nicht zulässig.

c) Einfriedigungen

Sofern die Grundstücke überhaupt eingefriedigt werden, ist eine 30 cm hohe Mauer ohne Pfeiler zulässig. Pfeiler sind nur zulässig, wenn sie für die Befestigung von Toren technisch notwendig sind. Die Einfriedigungen dürfen die Höhe von 80 cm nicht übersteigen. Dies gilt nicht für notwendige Stützmauern.

d) Garagen

- 1. Bei Gebäuden, welche an einer öffentlichen Straße liegen, können Garagen in das Hauptgebäude eingebaut oder an dieses angebaut werden.
- 2. In Fällen, wo dies nicht möglich ist, sind Garagen auf den ausgewiesenen Plätzen zu erstellen.
- 3. Doppel- und Reihengaragen sind mit einer durchgehenden Dachfläche und ebenem, umlaufenden Gesims zu erstellen.
- 4. Die Dachneigung der Garagen darf 0 - 6° betragen.
- 5. Freistehende Einzelgaragen sind nicht zulässig.

e) Stromversorgung

Sämtliche Leitungen sind zu verkabeln.