

BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE
ORSCHWEIER

I n h a l t s ü b e r s i c h t

- 1.) Gemeindebeschluss
- 2.) Begründung
- 3.) Gestaltungsplan
- 4.) Strassen und Baulinienplan
- 5.) Strassenlängen- und Querschnitt
- 6.) Bebauungsvorschrift
- 7.) Polizeiverordnung
- 8.) Verzeihnis der betroffenen

Grundstückseigentümer

Planfertiger:

Freier Architekt

Erich Berblinger

E t t e n h e i m

Klein Münchberg

Bebauungsvorschriften :

zum Bebauungsplan südlich der Gartenstrasse und östlich der Hinterdorfstrasse in Orschweiler.

A - Rechtsgrundlagen:

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960
(BGBL. I. S. 341)
- 2) §§ 1-23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962.
(BGBL. I. S. 429 (Bau - VO)
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 208)
- 4) §§ 3, 111, Abs. 1 und 5 der LBO von Baden-Württemberg,
vom 8. April 1964, Ges.Bl. S. 151

B - Festsetzungen:

I - Art der baulichen Nutzung:

§ 1

Baugebiet - Allgemeines Wohngebiet:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Allgemeines Wohngebiet gemäss § 4 der Bau NVO.
Die Begrenzung und Festlegung erfolgt durch Eintrag im Strassen- und Baulinienplan.

§ 2

Ausnahmen :

Soweit Ausnahmen zugelassen werden können, sind diese allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen:

- 1.) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
- 2.) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II - Mass der baulichen Nutzung:

§ 4

Zulässiges Mass der baulichen Nutzung:

- 1.) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Gestaltungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.
- 2.) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- 3.) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäss § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.

III. - Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche:

§ 5

- 1.) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.) Für die Stellung und die ~~Fir~~richtung der Gebäude, sowie für die Dachform, sind die Eintragungen im Gestaltungsplan Massgebend.

§ 6

Überbaubare Grundstücksfläche:

- 1.) Die Festsetzung von Strassenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Strassen- und Baulinienplan.
- 2.) Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

§ 7

Grenzabstand:

- 1.) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen, muss mindestens 4 m betragen. Es sei denn, im Strassen- und Baulinienplan, sind die Abstände besonders festgelegt.
- 2.) Fenster- und Gebäudeabstände richten sich nach den Vorschriften der L B O

IV - Baugestaltung:

§ 8

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 und bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen.
- 2.) Die Höhe der Gebäude darf von Strassenoberkante bis zur Traufe betragen:
bei eingeschossigen Gebäuden 4,50 m
bei zweigeschossigen Gebäuden 7,00 m
- 3.) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante-Erdgeschossfussboden) ist möglichst niedrig zu halten, sie darf nicht mehr als 0,90 m betragen.
- 4.) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Grössenverhältnis zum Hauptgebäude stehen, sich architektonisch einfügen und nach der Bau- NVO und LBO zulässig sind.
- 5.) Fensteröffnungen sind in Ihrer Grösse und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- 6.) Die Dachneigung muss bei den Hauptgebäuden bei eingeschossiger Bauweise (mit oder ohne Kniestock) 48 - 52° betragen.
- 7.) Bei zweigeschossigen Gebäuden muss die Dachneigung 30 - 32° betragen.
- 8.) Im Dachraum dürfen Wohnungen und Wohnräume nur bei Hauptgebäuden mit Steildach eingebaut werden. Die Hauptgebäude mit flachgeneigtem Dach sind nur mit Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten statthaft. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschliesslich durch Giebefenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens, muss durch liegende Fenster erfolgen.
- 9.) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit

Die Bestimmung wurde durch Satzung vom 27.01.1997 (Dachgaupensatzung) geändert. Ein Exemplar der Satzung liegt dieser Akte bei



mit Satteldächern mehr als zwei Drittel, der jeweiligen
Seitenlänge des Gebäudes. Die Bestimmung wurde durch Satzung vom 27.01.1997 (Dach-
gaupensatzung) geändert. Ein Exemplar der Satzung liegt dieser Akte bei.



...gruppen und Dachaufbauten, sollen in der Farbe und Baustoff
der Dachdeckung angepasst werden.

siehe Dachgaupensatzung
§ 9

Nebengebäude und Garagen:

- 1.) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Grössen-
verhältniss zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem
in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
- 2.) Um grössere Baukörper zu erhalten, sind die vorgesehenen
Garagen zweier benachbarten Grundstücke, zu einem Bau-
körper zusammenzufassen.
- 3.) Nebengebäude müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaft-
liche Gebäude handelt, eingeschossig erstellt werden. Die
Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Dachneigung und

Die Bestimmung wurde durch Satzung vom 27.01.1997 (Dach-
gaupensatzung) geändert. Ein Exemplar der Satzung liegt
dieser Akte bei.



Einfriedigungen:

- 1.) 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 Hecken-
hinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern, einfache
Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzungen, quadra-
tisches Drahtgeflecht und Rahmen aus Rohren oder Winkel-
eisen mit Heckenhinterpflanzung.

- 2.) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung, ist
nicht gestattet.

§ 11

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 1.) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so
durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Gelände-
verhältnisse 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. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.

§ 12

Ausnahmen und Befreiungen:

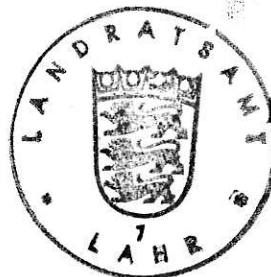
Für Ausnahmen und Befreiungen von den Vorschriften dieser Verordnungen gelten § 31 BBauG. und § 94 LBO.

Orschweiler, den **-6. Mai 1966**



Der Bürgermeister

K. K. K.



Genehmigt

19 4. April 1967

La hr, den

Landratsamt
- Staatliche Verwaltung -

K. K. K.