

# B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

zum Bebauungsplan "KAPPELACKER"

der Gemeinde HÄGELBERG

für die Gewanne: Kappelacker und Ortsetter (teilw.).

## A. Rechtsgrundlagen

- 1, §§ 1, 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) -- BBauG.
2. §§ 1 - 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237), ber. 20.12.1968 (BGBl. I S. 11) -- BauNVO.
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21) -- PlanZVO.
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27.6.1961 (Ges.Bl. S. 208) i.d.F. der Verordnung vom 16.3.1965 (Ges.Bl. S. 62) - 2. DV BBauG in der geänd. Fassung vom 30.1.73 (Ges.Bl. S. 19/20).
5. §§ 3 Abs. 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d. Fassung v. 20.6.72 (Ges.Bl. S. 352) -- LBO.

## B. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung (Straßen- und Baulinienplan Bl. 2) wird folgendes festgesetzt:

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 Abs.1 BBauG).

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gegliedert in:

##### 1.1 Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO.

##### 1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

#### Ausnahmen

Folgende Anlagen nach § 4 (3) BauNVO sind gem. § 1 (4) BauNVO zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung, sowie sportl. Zwecke.



Anlagen gem. § 4 (3) Nr. 4-6 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 4 (4) BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO erfolgt durch Eintragung (Bl. 2) der Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

Für die GFZ gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO.

3. Bauweise

3.1 Die Bauweise wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Gemäss Eintragung im Plan (Bl. 2) sind gem. § 22 (2) BauNVO nur Einzelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO bestimmt.

5. Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1c BBauG).

Die Stellung der Gebäude ist durch Planzeichen (Firstrichtung) im Plan festgesetzt.

6. Höhenlage der Gebäude (gem. § 9 Abs. 1d BBauG).

Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude darf über die im Mittel gemessene vorhandene Geländeoberfläche max. 60 cm hinausragen.

7. Nebenanlagen (gem. § 14 Abs. 1 BauNVO).

Nebenanlagen sind nur zulässig, soweit es sich nicht um Gebäude im Sinne von § 2 (2) LBO handelt.

Versorgungsanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (gemäß § 9 (1) 2 BBauG).

Bei Straßeneinmündungen sind Sichtdreiecke mit einer Länge von 15,0 m, gemessen am Straßenrand vom Schnittpunkt der Fahrbahnränder von jeglicher Anlage, Einfriedigung und Bepflanzung mit mehr als 70 cm Höhe freizuhalten.



9. Garagen und Stellplätze (gem. § 9 (1) e BBauG).

- 9.1 Garagen sind, soweit sie nicht in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude errichtet werden, an den im Straßen- und Baulinienplan eingetragenen Stellen anzuordnen.

Ausnahmen können bei unbeabsichtigten Härtefällen gestattet werden, wenn die Abstimmung mit den Nachbarn erfolgt.

- 9.2 Der Mindestabstand der Garage von dem Gehweg bzw. Fahrbahnkante beträgt 5,0 m.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN  
(gem. § 9 Abs. 2 BBauG).

1. Dachform - Dachneigung

- 1.1 Die Gebäude sind mit Satteldächer auszuführen. Die Dachneigung ist mit mind. 24° und max. 32° festgesetzt.

Für alle Dächer ist dunkles, engobiertes Bedachungsmaterial zu verwenden.

- 1.1.1 Dachgauben und Dachaufbauten sind nicht zulässig.

- 1.1.2 Dacheinschnitte dürfen sich nur über ein Drittel der Gebäudelängsseiten erstrecken und müssen von den Giebelseiten mind. 2,0 m entfernt sein.

- 1.1.3 Kniestöcke dürfen höchstens 40 cm betragen. Gemessen wird vom Schnittpunkt Aussenwand - Dachhaut bis OK oberste Decke.

2. Gebäudehöhe

Die Höhe der Gebäude darf von der im Mittel gemessenen vorhandenen Geländeoberfläche bis zur Traufe (Schnittpunkt Aussenwand - Dachhaut) höchstens betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden 3,50 m,  
bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m.

3. Garagen

Garagen sind, soweit sie nicht in das Hauptgebäude eingebunden werden, mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern mit max. 6° Neigung zu versehen.

An der Grenze zusammengebaute Garagen müssen gestalterisch (Dachform, Gebäudehöhe usw.) aufeinander abgestimmt werden.



4. Einfriedigungen

- 4.1 Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sind in der Höhe einheitlich zu gestalten. Gestattet sind z.B. Sockelmäuerchen bis 30 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzung, einfache Holzzäune (Scherenzäune) mit oder ohne Heckenhinterpflanzung oder Drahtgeflecht mit Heckenhinterpflanzung. Stacheldraht darf nicht verwendet werden.
- 4.2 Die Höhe der Einfriedigung darf max. 0,90 m über Gehwegoberkante oder eingeebneten Gelände liegen.
- 4.3 Einfriedigungen und private Stützmauern sind entlang der Straßenseiten, an denen kein Gehweg vorgesehen ist und an den Querfußwegen, hinter der Straßengrenze um 0,30 m zurückzusetzen (gem. § 14 LBO). Die Fläche zwischen Straßenrand und Einfriedigung ist als Rasenfläche anzulegen und zu unterhalten.

5. Gestaltung der unbebauten Flächen und Vorgärten

- 5.1 Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen, natürlichen Geländeverhältnisse wenig beeinträchtigt werden.
- 5.2 Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude sind als Ziergärten oder Rasenfläche anzulegen und zu unterhalten.
- 5.3 Vorplätze, Garagenhöfe und Stellplätze, sowie private, nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderliche Gehwegflächen müssen befestigt werden.

6. Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

7. Grenz-, Fenster- und Gebäudeabstände

Die Abstände richten sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung.

Hägelberg, den 21. März 1994 Der Bürgermeister:



----- *[Handwritten signature]* -----



Genehmigt gemäß § 11 BBauG  
i.V.m. § 2 Abs. 2 Ziffer 1 der 2.  
DVO der Landesregierung.

Lörrach, den **-2. Mai 1974**

Landratsamt  
Staatliche Verwaltung  
- Bauabteilung -



**16. Nov. 1977**

In Kraft getreten am \_\_\_\_\_

LANDRATSAMT

Staatliche Verwaltung  
- Baurechtsabteilung -  
i. A.



Landsberg