# Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan der Gemeinde Schönberg.

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.S. 429) (BauNVO).

3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27.Juni 1961 (Ges.Bl. S.208).

4) §§ 3, 111 Abs.1 und 5 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. April 1964 (Ges.Bl. S.151).

5) §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichen VO) vom 19.1.1965 (BGBl. I S.21)

B. Festsetzungen:

## I. Art der baulichen Nutzung

### § 1
### Baugebiet

1) Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

2) Zulässig sind:
   a) Wohngebäude
   b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank - und Speisewirtschaften
   c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

### § 2
### Ausnahmen

Soweit nach § 4 BauNVO Ausnahmen zugelassen werden können, sind diese nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

1) Nebenanlagen im Sinne von § 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) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Geschoßflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse (Z) und darf höchstens betragen:

Geschoßflächenzahl = 0,40
Zahl der Vollgeschosse Z = 1
entsprechend der Eintragung in den Planungsunterlagen.

2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend, eine Ausnahme gemäß § 17 Abs.5 BauNVO kann nicht zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 5

Bauweise

1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Eintragungen im Gestaltungsplan gelten als Festsetzungen gemäß § 22 Abs.2 BauNVO.

2) Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sowie deren Dachform und Zahl der Vollgeschosse sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 6

Überbaubare Grundstücksfläche

1) Die Festsetzung von Strassenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Eintragung im Straßen-und Baulinienplan.

2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.2 BauNVO zulässig.

§ 7

Grenz- und Gebäudeabstände

1) Der Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß sofern Ausnahmen im Strassen-und Baulinienplan nicht vorgesehen sind, rechtwinklig zur Wand gemessen mindestens 4,5o m betragen. Für die Fensterabstände gelten die Vorschriften der LBO.

IV. Baugestaltung

§ 8

Gestaltung der Bauten

1) Die Grundrisse der Gebäude sollen in der Regel ein langgestrecktes Rechteck bilden.

2) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 0,4o m betragen, gemessen an der Bergseite.

3) Die Höhe der Gebäude darf von Oberkante Erdgeschoßdecke bis zur Traufe
bei 1-geschossiger Bebauung 4.00 m
nicht überschreiten.

4) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht gestattet.

5) Die Dachneigung muss innerhalb des angegebenen Neigungsspielraums errichtet werden. Als Dechdeckung sind engobierte Flachdachpfannen oder braune Betonpfannen zu verwenden.

6) Werden im Dachraum Einzelwohnräume eingebaut, müssen sie ihre Belichtung und Belüftung ausschließlich durch Giebelfenster erhalten.

§ 9

Garagen

1) Garagen zweier benachbarter Grundstücke sind zu einem Baukörper zusammenzufassen und müssen - 1-geschossig mit Flachdach von $0^{\circ}$ - $2^{\circ}$ Neigung errichtet werden; die Traufhöhe darf das Maß von 2,75 m nicht überschreiten. Als Bedachungsmaterial soll Pappe mit Kiesbelag verwendet werden.

2) Vor jeder Garageneinfahrt ist ein Abstellplatz mit ca. 5 m Tiefe, entsprechend der Planeintragung im Gestaltungsplan, vorzusehen, so daß das Fahrzeug vor der Einfahrt, jedoch außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen abgestellt werden kann.

§ 10

Verputz und Anstrich der Gebäude

Die Außenseiten der Hauptgebäude und Garagen sind sofern es sich nicht um Sichtbetonflächen oder Verblendmauerwerk handelt, zu verputzen und zu streichen. Auffallend wirkende Farben u.a. reines Weiß dürfen abgesehen von kleineren Flächen wie :Faschen, Gesimsen etc. nicht verwendet werden.

§ 11

Einfriedigungen

1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen sind für die einzelenen Strassenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind Sockel bis 10 cm Höhe aus Beton mit Eisenpfosten und Drahtbespannung, dazu im Wechsel vor-bzw. zurückgesetzt Heckenpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.

2) Die Höhe der Einfriedigung an Strasseneinmündungen und Kreuzungen darf 0,80 m nicht überschreiten.

3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 12

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1) Die Grundstücke sind so einzuplanieren, daß die Geländeoberkante mit der Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen übereinstimmt.

2) Die Zufahrt zu den Garagen sollte nach Möglichkeit über Fahrspurplatten oder mit Fugen verlegten Kunststein-bzw. Natursteinplatten erfolgen. Nicht zugelassen sind in einem Guß betonierte Betonflächen.

§ 13

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen des Bebauungsplanes gilt § 31 BBauG.

Schönberg, den. . . . . 8. März 1966 . . . . . 1965xx

Der Bürgermeister:

Genehmigt:

nach § 11 BBauG vom 23.6.1960

Genehmigt

Lahr, den 26. April 1966

Landratsamt
- Staatliche Verwaltung -
i. V.

LANDRATSAMT LAHR