Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gewann "Oberes Feld" in Wittelbach

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 6.4.1964 (Ges.Bl.S. 151).

B. Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1
Baugebiet

1) Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauVO.

§ 2
Ausnahmen

Soweit in § 3 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteil des Bebauungsplanes.

~~§ 3~~

~~Festsetzungen im Gestaltungsplan~~

~~Festsetzungen nach § 3 Abs. 4 erfolgen durch Eintragung im Gestaltungsplan.~~

§ 4
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

§ 5

Zul. Maß der baulichen Nutzung

1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse (Z).

2) Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen
- Zahl der Vollgeschosse Z 1
-Grundflächenzahl GRZ 0,25

3) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

~~4) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.~~

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

(1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

(2) Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.

(3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

(1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.

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

(7) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden bei eingeschossiger Bauweise

- 20° bis 25° - bezw. 45° -

betragen.

Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.

ÄNDERUNG GENEHMIGT AM 11.8.72

§ 8

Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens

- 4,oo m -

betragen.

IV. Baugestaltung

§ 9

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,oo m und bei mehrgeschossigen Gebäuden mindestens 11,oo m betragen.

(2) Die Höhe der Gebäude darf - vom natürlichen Gelände - bis zur Traufe bei eingeschossigen Gebäuden bergseits

- 3,25 m -

betragen.

(3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als bergseits

- 0,40 m -

betragen.

(4) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem Hauptgeschoß mehr als im Gestaltungsplan vorgesehen in Erscheinung treten, sofern dies im Gestaltungsplan nicht bereits berücksichtigt ist.

(5) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

(6) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.

(7) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden bei eingeschossiger Bauweise

- 20° bis 25° -

betragen.
Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.

(8) Im Dachraum ist der Einbau von Wohnungen nicht erlaubt. Der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten ist gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nichtausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.

(9) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht gestattet.

§ 10

(1) Die Garagen sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.

(2) Um größere Baukörper zu erhalten, sind die im Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Garagen zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.

(3) Garagen müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,50 m betragen. Die Dachneigung soll 0° bis 5° betragen; als Bedachungsmaterial ist Pappe mit Kiesauflage zu verwenden.

(4) Mehrere Einzelgaragen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelbaukörper errichtet werden, sondern sind zu einer Garagengruppe zusammenzufassen. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Verordnung des Innenministeriums über Garagen und Stellplätze (Garagenverordnung - Ga VO vom 24.2.1965 (GesBl.S.25).

(5) Vor jeder Einzelgarage ist ein Abstellplatz ausreichender Tiefe (mind. 5,oo m) auf privatem Gelände anzulegen.

§ 11

Verputz und Anstrich der Gebäude

(1) Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend den Baubescheidsbedingungen zu verputzen.

(2) Die Baupolizeibehörde kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen.

(3) Bei Haupt- und Nebengebäuden sowie bei Gebäudegruppen sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.

§ 12

Einfriedigungen

(1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge nach Maßgabe der Baupolizeibehörde einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:
Sockel bis o,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern,
-oder - einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung,
-oder - schmiedeeiserne Zäune, mit Heckenhinterpflanzung
-oder - quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung.
Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,oo m nicht überschreiten.

(2) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.

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

(4) Die Höhe der Einfriedigungen an Straßeneinmündungen und Kreuzungen darf o,80 m nicht überschreiten.

§ 13

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

(1) Anfüllung 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 - nach Möglichkeit - als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind bodenständige Gehölze zu verwenden.

(3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

~~§ 14~~

~~Entwässerung~~

§ 14

Entwässerung

(1) Häusliche Abwässer sind in Hauskläranlagen zu leiten und nach Klärung in das Ortskanalnetz abzuführen. Die Hauskläranlagen müssen der DIN 4261 entsprechen.

(2) Die für Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserpolizeiliche Genehmigung bleibt unberührt.

(3) Nach Fertigstellung der zentralen Kläranlage sind die Abwässer in den Ortssammler direkt einzuleiten, die Hauskläranlagen stillzulegen.

§ 15

Planvorlage

(1) Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baupolizeibehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.

§ 16

Ausnahmen und Befreiungen

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

Wittelbach, den 2. September 1966

Der Bürgermeister

Genehmigt
Lahr, den 25. Jan. 1967
Landratsamt
- Staatliche Verwaltung -
I. V.

LANDRATSAMT LAHR