BL VO aufgeh.
bzw. LBO inzwischen
außer Kraft!

Textteil

Zum Bebauungsplan der Gemeinde Wittelbach
für das Gewann "Hausmatten"vom 15.11.1961

9.3.89

§ 1
Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Baugebiets ergibt sich ans dem Straßen- und Baufluchtenplan vom 15.11.1961.

§ 2
Zweckbestimmung des Baugebiets

(1) In dem Baugebiet dürfen - abgesehen von kleinen Nebengebäuden (vgl. § 6) nur Gebäude erstellt werden, die ausschließlich zum Wohnen bestimmt sind. Einzelne gewerbliche sowie landwirtschaftliche Betriebe können zugelassen werden, soweit diese sich mit dem Charakter des Wohngebiets vereinbaren lassen.
(2) Betriebe, die die Nachbarschaft durch Rauch, Ruß, Staub, Dämpfe, Geruch, Geräusche, Erschütterungen oder ähnliche Einwirkungen belästigen können, sind verboten.

§ 3
Zulässige Überbauung

Die Überbauung eines Grundstücks (§ 22 LBO) darf nicht mehr als 30% der Grundstücksfläche betragen.

§ 4
Bauweise, Grenz- und Gebäudeabstand

(1) In dem Baugebiet ist die offene Bauweise (Einzelhäuser) nach Maßgabe des Gestaltungsplans vorgeschrieben.
(2) Für die zulässige Geschoßzahl, die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.
(3) Bei der offenen Bauweise muß der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen mindestens 4,00 m betragen. Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß von 8,00 m nicht unterschreiten.

./.

§ 5

Gestaltung der Bauten

(1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei sollen die Gebäudelängsseiten bei eingeschossigen Gebäuden mindestens 9,00 m und bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 10,00 m betragen.

(2) Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände 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 vom eingeebneten Gelände nicht mehr als 1,00 m betragen.

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

(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 Kniestock) mindestens 48^{0} (Steildach) betragen. Bei zweigeschossigen Gebäuden muß die Dachneigung mindestens 28^{0} und und höchstens 32^{0} betragen. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.

(7) Die Ausführung eines Kniestocks ist bei zweigeschossigen Gebäuden untersagt. Bei eingeschossigen Gebäuden mit Steildach ist ein Kniestock bis zu einer Höhe von 0,80 m , gemessen zwischen Oberkante Erdgeschoßdecke und dem Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungswand mit der Unterseite der Sparren, zulässig.

(8) Nur bei eingeschossigen Hauptgebäuden mit Steildach dürfen im Dachraum Wohnungen und Wohnräume eingebaut werden. Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an der Giebelseite gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.

(9) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird. In keinem Fall darf die Gesamtlänge der Dachgaupen bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als ein Drittel der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll, im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 1,00 m betragen. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 2 oder 3 Ziegelreihen durchlaufen.
(10) Schornsteine sollen in der Regel in der Firstlinie oder deren Nähe aus dem Dach geführt werden.

§ 6

Nebengebäude und Garagen

(1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen. Maßgebend ist der Gestaltungsplan.
(2) Um größere Baukörper zu erhalten, sind die im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.
(3) Nebengebäude dürfen nicht vor Errichtung des Hauptgebäudes erstellt werden.
(4) Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial soll dem Hauptgebäude entsprechen.
(5) Mehrere Einzelgaragen dürfen auf dem Grundstück nicht als Einzelbaukörper errichtet werden, sondern sind zu einer Garagengruppe zusammenzufassen. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Verordnung über Garagen und Einstellplätze (Reichsgaragenordnung - RGaO) vom 17. Februar 1939 (RGBl. I S. 219).

§ 7

Verputz und Anstrich der Gebäude

(1) Die Außenseite der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend den Baubescheidsbedingungen zu behandeln (Verputzen bezw. abschlämmen) und in hellen Farben (Pastellfarben) zu halten. Auffallend wirkende Farben dürfen

nicht verwendet werden.
(2) Die Baupolizeibehörde kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen.
(3) Bei Haupt- und Nebengebäuden sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.

§ 8

Einfriedigungen

(1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,20 m nicht überschreiten. Sie sind 0,50 m von der Straßenflucht zurückzusetzen.
(2) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 9

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

(1) Anfüllungen 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 - entweder als Ziergärten oder als Rasenfläche anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind bodenständige Gehölze zu verwenden.
(3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 10

Entwässerung

Häusliche Abwässer sind über Hauskläranlagen in die örtliche Kanalisation abzuleiten. Nach Erstellung der zentralen Kläranlage durch die Gemeinde sind die häuslichen Abwässer unmittelbar in die Gemeindekanalisation abzuleiten und die Hauskläranlage zuzuschütten.
(2) Für die Entwässerungsanlagen gelten im übrigen die Vorschriften der Kreisbauordnung vom 27.12.1956.

§ 11

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.
(2) In besonderen Fällen können Übersichtszeichnungen und Geländeschnitte verlangt werden, aus denen die Einfügung des geplanten Gebäudes in seine Umgebung ersichtlich ist.
(3) Die Baupolizeibehörde kann ferner verlangen, daß die Umrißlinien der Bauten in der Natur durch Stangen, Latten usw. so dargestellt werden, daß die Beurteilung der Wirkung der zu erstellenden Gebäuden möglich ist.

Wittelbach, den 15.11.1961

Der Bürgermeister

Genehmigt

Lahr, den 27. Sep. 1962

Landratsamt
- Staatliche Verwaltung -
I. V.

LANDRATSAMT LAHR