Anl. 7

# Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan der Stadt E l z a c h für das Gewann "Egelesee".

## I. Art der baulichen Nutzung

### § 1
### Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

### § 2
### Ausnahmen

Soweit in § 4 Abs. 3 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes 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
### Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

### § 5
### Zulassiges Maß der baulichen Nutzung

1. Die Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

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

### § 6
### Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
2. Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

### § 7
### Überbaubare Grundstücksfläche

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

### § 8
### Fenster-, Grenz- und Gebäudeabstände

Für die Einhaltung der Fenster-, Grenz- und Gebäudeabstände gelten §§ 7 - 9 LBO.

### § 9
### Gestaltung der Bauten

1. Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite mindestens 10,00 m betragen.
2. Die Höhe der Gebäude darf von Straßenoberkante bis zur Traufe betragen:
   bei zweigeschossigen Gebäuden - 7,00 m -
3. Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 0,80 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. Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden 27° bis 30° betragen.

6. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel bzw. Betonpfannen von dunkler Färbung verwendet werden.
7. Für den Einbau von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen gilt § 67 LBO.

## § 10
## Nebengebäuden und Garagen

1. Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einem guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
2. Nebengebäude und Garagen sollen die im Gestaltungsplan vorgesehene Stellung erhalten. In Ausnahmefällen kann die Baupolizeibehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine andere Stellung gestatten.
3. Nebengebäude müssen, eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen.
4. Nebengebäude dürfen nicht vor Erstellung des Hauptgebäudes errichtet werden.

## § 11
## Einfriedigungen

1. Die Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätze sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten.
   Gestattet sind:
   Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit aufgesetztem Drahtgeflecht mit Heckenhinterpflanzungen.
   Die Gesamthöhe der Einfriedigung soll nach Maß von 1,00 m nicht überschreiten. Die Höhe der Einfriedigung an Straßenmündungen und Kreuzungen darf nicht mehr als 0,80 m betragen.
2. In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
3. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

## § 12
## 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 als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
3. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

## § 13
## Befreiungen

Für die Erteilung von Befreiungen gelten § 31 Bundesbaugesetz.

Elzach, den -9. Mai 1966 1966

Die Stadtverwaltung:

STADT ELZACH

Genehmigt nach § 11 des Bundesbaugesetzes

Emmendingen, den 12.1.1967

Landratsamt - B I 3 -

I.V.

Dr. Mayer