

Bebauungsvorschriftenzum Bebauungsplan "Klostermatt" in WehrA) Rechtsgrundlagen

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG)
- 2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) (BauNVO)
- 3) §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 108)
- 4) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 108)
- 5) §§ 3 und 111 Abs. 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. April 1964 (Ges.Bl. S. 151) (LBO)
- 6) Kreisbausatzung vom 18. Oktober 1965

B) FestsetzungenI. Art der baulichen Nutzung

## § 1

Baugebiet

- 1) Das im Bebauungsplan ausgewiesene Gebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO.
- 2) Zugelassen sind:
  1. Wohngebäude
  2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe
  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

## § 2

Ausnahmen

Als Ausnahmen werden zugelassen:

1. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

## § 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 zugelassen werden, soweit sie für den allgemeinen Bedarf des Planungsgebietes erforderlich sind.

## II. Maß der baulichen Nutzung

### § 4

#### Allgemeines

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

### § 5

#### Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan.
- 2) Die Zahl der im Gestaltungsplan ausgewiesenen Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.

## III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

### § 6

#### Bauweise

- 1) Im Baugebiet, mit Ausnahme des Bereichs an der Werrachstraße ist die offene Bauweise nach Maßgabe des Gestaltungsplanes vorgeschrieben. Die Eintragungen im Gestaltungsplan gelten hierbei als Festsetzungen im Sinne des § 22 Abs. 2 der BauNVO.
- 2) Für den Bereich entlang der Werrachstraße wird die Zeilenbauweise mit Gebäuden bis 65 m Länge festgesetzt.
- 3) Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

### § 7

#### Überbaubare Grundstücksfläche

- 1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien und Baugrenzen, sowie der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Eintragung im Strassen- und Baulinienplan.
- 2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

### § 8

#### Grenz- und Gebäudeabstände

- 1) Der seitliche Grenzabstand neuerrichtender Gebäude muß von den Nachbargrenzen mindestens 4.00 m betragen.
- 2) Weitergehende Vorschriften über Grenz- und Fensterabstände nach §§ 7 und 8 LBO bleiben unberührt.

## IV. Baugestaltung

### § 9

#### Gestaltung der Wohnbauten

- 1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei sollen die Gebäudelängsseiten bei den  
zweigeschossigen Wohngebäuden mindestens 15.00 m  
zweigeschossigen Doppelhäusern " 18.00 m  
dreigeschossigen Wohngebäuden " 30.00 m betragen.

- 2) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschossfußboden) ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf das Maß von 0,80 m über Straßenoberkante nicht überschreiten.
- 3) Die Höhe der Gebäude darf von Oberkante Erdgeschossdecke bis zur Traufe
  - bei zweigeschossigen Gebäuden mit Satteldach 5,80 m
  - bei dreigeschossigen Gebäuden mit Satteldach 8,80 mnicht überschreiten.
- 4) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn nicht mehr als 2/5 der Gebäudelängsseite auf den betreffenden Bauteil fallen.
- 5) Fensteröffnungen sind in ihrer Grösse und Verteilung in den Wandflächen harmonisch zu gestalten.
- 6) Die Dachneigung ist bei Neubauten den bestehenden Nachbargebäuden anzugleichen.
- 7) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht gestattet -(siehe § 14 Abs. 2)-. Zur Dachdeckung sind engobierte Flachdachpfannen oder braune Betonpfannen zu verwenden. *ingeschlossen 1948*
- 8) Einzelräume im Dachgeschoss müssen ihre Belichtung und Belüftung durch Giebelfenster, bzw. durch liegende Fenster erhalten.

#### § 10

##### Nebengebäude und Garagen

- 1) Der Standort der Garagen richtet sich nach den Festlegungen im Gestaltungsplan.
- 2) Die Garagenbauten sind mit Flachdach zu errichten. Hierbei darf die Traufhöhe das Maß von 2,80 m über dem einplanierten Boden nicht überschreiten.
- 3) Nebengebäude, die der Versorgung des Gebietes gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO dienen, sind den Garagenbauten in der Gestaltung anzugleichen.

#### § 11

##### Einfriedigungen

- 1) Als Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen werden zugelassen:
  - a) Sockel bis 30 cm Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzungen
  - b) Heckerpflanzungen
  - c) Jägerzäune mit und ohne Heckenhinterpflanzungen
  - d) Rohr- oder Winkeleisenrahmen mit Drahtgeflecht
- 2) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.
- 3) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen an Straßenkreuzungen und -einmündungen darf 0,80 m nicht überschreiten.
- 4) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 12

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 1) Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Gelände-  
hältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Gelände-  
verhältnisse der Nachbargrundstücke sind hierbei zu berück-  
sichtigen.
- 2) Vorgärten sollen nach Erstellung der Hauptgebäude als  
Zier- und Rasenflächen angelegt und unterhalten werden.

§ 13

Entwässerung

- 1) Die häuslichen Abwässer sind in das städtische Kanalnetz  
abzuführen. Hauskläranlagen können auf Veranlassung des  
Stadtbauamtes vorgeschrieben werden.
- 2) Die für die Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasser-  
rechtliche Genehmigung bleibt unberührt.

§ 14

Ausnahmen und Befreiungen

- 1) Für Ausnahmen und Befreiungen gilt § 31 BBauG und § 94 LBO.
- 2) Ausnahmen von § 8, Abs. 1, § 9 Abs. 1 und 7, § 10 Abs. 1  
dieser Bebauungsvorschriften können im Einzelfall zuge-  
lassen werden.

Wehr/Baden, den 27. März 1968

  
.....  
Der Bürgermeister

  
.....  
Der Planverfasser  
Verm.-Ing. Paul Gleissberg  
- Vermessungsbüro -  
786 Schopfheim - Feldber. str. 12a

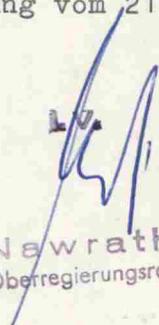
**Genehmigt**

gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes  
vom 23. 6. 1960 (GGBl. I. S. 341)  
in Verbindung mit § 2 der Verord-  
nung der Landesregierung vom 27.  
6. 1961 (GBl. S. 208).

Säckingen, den 11. Sep. 1968

**Landratsamt - Baurechtsamt -**  
Gem. § 111 Abs. 5 der LBO in Verbindung  
mit der Verordnung vom 21.12.1964.



*L.V.*  
  
**Nawrath**  
Oberregierungsrat