

## Bebauungsvorschriften

### zum Bebauungsplan Vogelmättle II in Wehr

#### A) Rechtsgrundlagen

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 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. 21)
- 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) Festsetzungen:

##### § 1

##### Art der baulichen Nutzung

- (1) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als "Reines Wohngebiet" gemäß § 3 der BauNVO ausgewiesen.
- (2) Ausnahmsweise können Ladengeschäfte zur Deckung des tägl. Bedarfs im Sinne von § 3 Ziff. 3 BauNVO zugelassen werden.
- (3) Für Neben- und Versorgungsanlagen gilt § 14 der BauNVO.

##### § 2

##### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan für die einzelnen Teilgebiete nach Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse sowie der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt, wobei die Zahl der Vollgeschosse das Maß der Nutzung gemäß § 17 der BauNVO nach Grundflächen- und Geschoßflächenzahl bestimmt. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO ist ein Höchstmaß, das nur erreicht werden darf, wenn die hierfür ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche es zuläßt. Eine erhöhte Nutzung gilt nur für eingeschossige Gebäude nach § 17 Ziff. 2 BauNVO.

### § 3

#### Bauweise

- (1) Im Baugebiet ist, wenn im Plan nicht anders bestimmt, offene Bauweise vorgeschrieben.
- (2) Für die Stellung der Gebäude sowie deren Firstrichtung sind die Festsetzungen im Bebauungsplan verbindlich. Ausnahmen sind möglich, wenn die Änderung die städtebauliche Ordnung nicht beeinträchtigt. Die Lage der Hauptgebäude bestimmt die ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche.
- (3) Die geplanten Doppel- und Reihenhäuser müssen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden. Der einheitliche Zustand muß auch bei Renovierungsarbeiten am Gebäudeäußeren erhalten bleiben.

### § 4

#### Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baulinie und Baugrenzen im Plan festgelegt.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen gemäß § 12 BauNVO zulässig, auch wenn Lage und Stellung im einzelnen nicht im Bebauungsplan ausgewiesen sind.

### § 5

#### Grenz-, Fenster- und Gebäudeabstand

Für Grenz-, Fenster- und Gebäudeabstände gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung (LBO).

### § 6

#### Baugestaltung

- (1) Die Gebäude sollen der im Bebauungsplan eingezeichneten Grundrissform angepaßt sein.
- (2) Die Höhe der Gebäude darf von der Straßenoberkante bis zur Traufe betragen bei:

eingeschossigen Gebäuden	-	3,50 m
zweigeschossigen Gebäuden	-	6,00 m
dreigeschossigen Gebäuden	-	9,00 m
viergeschossigen Gebäuden	-	12,00 m
- (3) Die Sockelhöhe ist in Absprache mit dem Stadtbauamt Wehr festzulegen.

- (4) Die Dachneigungen sind im Bebauungsplan festgelegt. Bei geneigten Dächern sind engobierte Dacheindeckungsmaterialien zu verwenden.
- (5) Dachgaupen sowie Kniestöcke sind nicht gestattet.
- (6) Abweichungen von Abs. 1,2,3,4 bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

## § 7

### Einfriedigungen und Grundstücksgestaltung

- (1) Die Grundstücke sollen als Gesamtanlage wirken, der Parzellencharakter soll vermieden werden. Die Einfriedigung ist ausschließlich mit Betonstellplatten (Stärke 8-10 cm), (Höhe bis zu 20 cm) und lockerer Buschwerkhinterpflanzung herzustellen. Geschlossene Hecken sowie Zäune jeder Art sind nicht gestattet. Vorgärten sind ausschließlich als Ziergärten anzulegen.
- (2) Auffüllungen und Abtragungen sind so durchzuführen, daß zwischen den Grundstücken ein möglichst natürlich fließender Geländeverlauf ohne Stützmauern und Böschungen erreicht wird.

## § 8

### Entwässerung

- (1) Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz einzuleiten. Der Antrag hierfür ist beim Bürgermeisteramt zu stellen.
- (2) Die für die Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserrechtliche Genehmigung bleibt unberührt.

## § 9

### Ausnahmen und Befreiungen

Gemäß § 31 BBauG kann von den Bestimmungen des § 9 Abs.1,4,6 auf Antrag Ausnahme oder Befreiung erteilt werden.

Wehr/Baden, den 20. Juli 1967



.....  
Der Bürgermeister

BÜRO DIPL.-ING. H. RICHTER  
Freier Architekt

7867 Wehr - Amselweg 1 - Tel. 1057 62 50

.....  
Der Planfertiger