

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das ~~alte~~ Gewann ~~(X)~~ **Weiermatt**

in **7867) Öflingen/Baden**

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 bis 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 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. 4. 1964 (Ges.Bl. S. 151) (LBO).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

(bei einheitlichem Baugebiet) ¹⁾

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist

- reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO.
- ~~— allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.~~
- ~~— gemäß § 5 BauNVO.~~

oder

§ 1

Baugebiete

(bei Gliederung in verschiedene Baugebiete) ²⁾

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan

§ 2

Ausnahmen

~~Soweit in § 3 / § 4 / § 5 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteil des Bebauungsplans.~~

— Soweit in § 3 / § 4 / § 5 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese nicht Bestandteil des Bebauungsplans.⁴⁾

~~Soweit in § 3 / § 4 / § 5 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteil des Bebauungsplans.~~

— Soweit nach § 3 / § 4 / § 5 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebiets im allgemeinen gewahrt bleibt.⁵⁾

~~§ 3~~

~~Festsetzungen im Gestaltungsplan~~

~~Festsetzungen nach § 3 Abs. 4 / § 4 Abs. 4 BauNVO (beschränkende Festsetzungen in Wohngebieten) und nach § 10 BauNVO (Festsetzung der Grundfläche bei Wochenendhausgebieten) erfolgen durch Eintragung im Gestaltungsplan.~~

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen ⁷⁾

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind

- ~~unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig~~
- unzulässig
- ~~XXXX im folgenden Umfang zulässig~~

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Allgemeines

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.
- (2) Die zulässige Geschößflächenzahl ergibt sich aus der Vervielfachung von festgesetzter Grundflächenzahl und festgesetzter Zahl der Vollgeschosse, soweit nicht in § 17 BauNVO eine geringere Geschößflächenzahl festgesetzt ist.⁸⁾

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Gestaltungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.
- (2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- (3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO — nicht — ~~unter folgenden Voraussetzungen~~ ~~XXXX~~ zugelassen werden.⁹⁾

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 7

Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO. Doppelhäuser und Hausgruppen sollen gleichzeitig ausgeführt werden.
- (3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

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 ~~in~~ ~~folgendem Umfang~~ — zulässig:¹⁰⁾

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

-§ 9-

~~Grenz- und Gebäudeabstand~~

- (1) Die Summe der auf einem Grundstück einzuhaltenden seitlichen Grenzabständen muß mindestens ~~5.00~~ m betragen, wobei der geringste Abstand ~~4.00~~ m betragen muß.¹¹⁾

- (2) Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

IV. Baugestaltung**§ 9****Gestaltung der Bauten**

- (1) Die Gebäudelängsseite soll in der Regel mindestens ~~20.00 m~~ betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden ~~9 m~~

bei zweigeschossigen Gebäuden ~~11 m~~

bei dreigeschossigen Gebäuden ~~11 m~~.

- (2) Die Gebäudelängsseite darf höchstens betragen: ~~50 m~~

bei eingeschossigen Gebäuden m

bei zweigeschossigen Gebäuden m

bei dreigeschossigen Gebäuden m.

- (3) Hausgruppen dürfen nicht länger als ~~50.00~~ m sein. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen einheitlich gestaltet werden.

- (4) Die Höhe der Gebäude darf von der festgelegten — natürlichen —, im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zur höchsten Traufe betragen:

~~bei eingeschossigen Gebäuden 14.00 m~~ **bei viergeschossigen Gebäuden**

~~bei zweigeschossigen Gebäuden 17.00 m~~ **bei fünfgeschossigen Gebäuden**

~~bei dreigeschossigen Gebäuden m.~~

- (5) Die höchste Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden) darf nicht mehr als ~~1.20~~ m betragen. Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens ist im Gestaltungsplan für jedes Grundstück/Vorhaben festgesetzt. Sie ist bezogen auf Meereshöhe NN.

Fixpunkt: = NN.¹²⁾

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

- (7) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden betragen, soweit im Gestaltungsplan keine weitergehenden Beschränkungen festgesetzt sind: **nur Flachdächer zulässig**

beim Sieddach: ~~mindestens 48°~~

beim flachgeneigten Dach: ~~höchstens 32°~~

Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung ist dunkles, helles
mattglänzendes Material zu verwenden.

beraubt
fah, durch-
boden

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. 233) gemäß § 111 Abs. 5 LBO
in Verb. mit der VO X, 21.12.1964
Säckingen, den 17. Aug. 1970

Landratsamt - Baurechtsamt -

In Vertretung:

Nawrath
Oberregierungsrat

ein- u. zweigeschossigen

stattet. Sie sind auf der
it beeinträchtigt wird. Die
iehern nicht mehr als die
n der abgewalmten Seite
gen. Die Höhe der Stirn-
Sparren gemessen, nicht
usgebildet werden. Dach-
chen wird. Unterhalb der
verglasten Teile der Dach-
gepaßt werden.

unter baulicher Zuordnung

de handelt, eingeschossig

erstellt werden. Die Trauthöhe darf höchstens 3,50 m betragen.

(3) Soweit Garagen an der Grundstücksgrenze zugelassen werden, sind sie mit einem Flachdach zu ver-
sehen und dürfen in der Einfahrt die Höhe von 2,50 m (Außenmaß) nicht überschreiten.

Garagen sind als Tiefgaragen zulässig

Einfriedigungen

(1) Als Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind gestattet:

— Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung —

— ~~Heckenterrassen mit Heckenhinterpflanzung~~ —

— ~~Heckenterrassen mit Heckenhinterpflanzung~~ —

(2) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet. —

(3) — Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf das Maß von — 1,00 m — ~~XXXX~~ — nicht überschreiten.

— Für die Höhe der Einfriedigungen gilt § ~~der Kreisbauordnung für den Landkreis Säckingen~~

— vom —

(4) Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßeneinmündungen weitergehende als in Abs.
1—3 vorgeschriebene Einschränkungen verlangt werden.

**Gegen die geplante Umgehungsstrasse ist eine dichte Einfriedigung
ohne Tür und Tor vorzusehen. § 13**

Beseitigung der Abwässer

Die häuslichen Abwässer sind unterirdisch einer Sammelkläranlage
zuzuleiten. Die Lage der Sammelkläranlage ist planerisch ausge-
wiesen (Südwestecke des Planungsgebietes). Nach Erstellung der
Gemeinde-Zentralkläranlage ist die Sammelkläranlage stillzulegen.
Die Abwässer sind dann ungeklärt der Zentralkläranlage der Ge-
meinde zuzuführen.

§ 14

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungs-
planes gilt § 31 des BBauG.

2. April 1970

Oflingen 26. März 1970

4. Juni 1970



Handwritten signature