

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

zum Bebauungsplan für das Gewann "Am Gilligert"
in Heiligenzell, Kreis Lahr.

A.) Rechtsgrundlagen:

- 1) §§ 1, 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23 Juni 1960 (BGBl. I. S. 34).
- 2) §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I. S. 429 Bau NVO).
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 208).
- 4) §§ 2, 3, 7, 16, 94 und 111 Abs. 1 und 5 der Landesbauordnung von Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges. Bl. S. 151).

B.) Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte bauliche Gestaltungsbereich des Bebauungsplans ist allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Bau NVO.

§ 2

Ausnahmen

Soweit im § 4 Bau NVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteil des Bebauungsplans. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind nicht zulässig.

§ 3

Festsetzungen

Festsetzungen nach § 4 Abs. 4 Bau NVO (beschränkte Festsetzungen in Wohngebieten) sind nicht vorgesehen.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Bau NVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Allgemeines

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

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Bebauungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 Bau NVO als festgesetzt.

- 2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- 3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 Bau NVO nicht zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 7

Bauweise

- 1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2) Die Eintragungen im Bebauungsplan als Einzelhäuser gelten als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Bau NVO.
- 3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude, sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

§ 8

Überbaubare Grundstücksfläche

- 1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- 2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO zulässig.

§ 9

Grenz- und Gebäudeabstand.

- 1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 4,00 m betragen.

IV. Baugestaltung

§ 10

- 1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m betragen.
- 2) Die Sockelhöhe der Gebäude soll 1,00 m nicht überschreiten. (O.K. Erdgeschoßfußboden).
- 3) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude ^{falsch} mit einem Hauptgeschoß mehr als im Bebauungsplan vorgesehen in Erscheinung treten, sofern dies nicht bereits berücksichtigt ist. Das Untergeschoß wird als Hauptgeschoß gerechnet bei Geschossen, die im Mittel weniger als 2 m über die festgelegte Geländeoberfläche herausragen (Untergeschoß), wenn sie im Mittel mehr als 1,20 m herausragen und nicht als Garagengeschosse verwendet werden.
- 4) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen sich architektonisch einfügen und nach der Landesbauordnung zulässig sind.
- 5) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden betragen:
Bei eingeschossiger Bauweise: 30°
Bei eingeschossiger Bauweise mit Kniestock 48°
Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 30° ist ein Kniestock unzulässig.
Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 48° kann ein Kniestock bis zu einer Höhe von 90 cm gestattet werden. Der Kniestock wird gemessen zwischen Oberkante E.G.- Decke und Schnittpunkt der Außenseiten der Umfassungswand mit der Unterkante der Sparren.

Sogar Kniestock auch bei Gebäuden mit DV 30° vgl

- 6) Im Dachraum dürfen Wohnungen und Wohnräume nur bei Hauptgebäuden mit Steildach eingebaut werden.
- 7) 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 zwei Drittel der jeweiligen Längsseite 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. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepaßt werden.

§ 11

Nebengebäude und Garagen

- 1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einem guten baulichen Zusammenhang zu bringen. Sie dürfen nicht vor Errichtung der Hauptgebäude erstellt werden.
- 2) Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,50 m betragen. Dachneigung und Dachdeckung sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

§ 12

Einfriedigungen

- 1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Grundstücke einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:
Sockel bis 0,30 m Höhe und Einfriedigungspfosten aus Naturstein, Beton oder naturähnlichem Material mit
 - a) Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Gehölzen allein oder
 - b) zwischen den Pfosten quadratisches Drahtgeflecht (Wellengitter) im Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung oder
 - c) einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung.
- 2) Die Erstellung von Maschendrahtzäunen als Abgrenzung gegenüber einer Straße und die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.
- 3) Im Bereich der Straßeneinmündungen sind Sichtdreiecke vorgesehen. Die Freihaltung von baulichen Anlagen oder sichtbehinderndem Bewuchs mit einer Höhe über 0,80 m ist zu beachten.

§ 13

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 1) Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- 2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
- 3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 14

Entwässerung

- 1) Häusliche Abwässer sind über eine Hauskläranlage in das Ortskanalnetz abzuleiten. Die Hauskläranlagen müssen der DIN 4261 entsprechen.
- 2) Nach Fertigstellung der zentralen Kläranlagen sind die Hauskläranlagen stillzulegen und die Hausabwässer unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten.

§ 15

Planvorlage

Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baupolizeibehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen. ↑↑

§ 16

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 BBauG bzw. § 94 LBO.

Heiligenzell, 20.2.1967



Roth, Bgm.



Genehmigt

LaHR, den 28. Juni 1968

Landratsamt
- Staatliche Verwaltung -

[Handwritten signature]