

Bebauungsvorschriften:

zum Bebauungsplan "Bauernbreite" in Schuttern



Lahr, den 15. März 1971

Landratsamt
- Sachliche Verwaltung -
i. V.A - Rechtsgrundlagen:

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341)
- 2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) (BauNVO) i. d. Neufassung vom 26. 11. 1968 (BGBl. I S. 1237)
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 208)
- 4) § 3 Abs. 1, §§ 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 und 5 Satz 4 der Landesbauordnung für Bad.-Württ. vom 6. 4. 64 (Ges. Bl. S. 151)
- 5) §§ 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)

B - Festsetzungen:I - Art der baulichen Nutzung:§ 1 Baugebiet - Allgemeines Wohngebiet:

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

Die Begrenzung und Festlegung des Baugebietes erfolgt durch Eintrag im Bebauungsplan.

§ 2 Ausnahmen

Soweit in § 4 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese allgemein zulässig, sofern die Eigenart der Baugebiete im allgemeinen gewahrt bleibt.

Im Bereich der eingeschossigen Bauten mit flachgeneigtem Dach ist jedoch keine Ausnahme des § 4 (3) 6. zugelassen.

§ 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

Zulässiges Mass der baulichen Nutzung:

- 1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der 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 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 zugelassen werden.

III - Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche:

§ 5

Bauweise:

- 1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt mit Ausnahme der im Bebauungsplan vorgesehenen Doppelhäuser.
- 2) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude, wie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan massgebend.

§ 6

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 BauNVO zulässig.

IV - Baugestaltung:

§ 7

Gestaltung der Bauten:

- 1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m und bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 11,0 m betragen.
- 2) Die Höhe der Gebäude darf von der Strassenoberkante bis zur Traufe betragen:
bei eingeschossigen Gebäuden 4,50 m
bei zweigeschossigen Gebäuden 7,00 m
- 3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante-Erdgeschossfussboden) ist möglichst niedrig zu halten, sie darf nicht mehr als 0,90 m betragen.
- 4) An- und Vorbauten sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Verhältnis zum Hauptgebäude stehen, sich architektonisch einfügen und nach der BauNVO und der LBO zulässig sind.
- 5) Fensteröffnungen sind in ihrer Grösse und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- 6) Die Dachneigung muss bei den Hauptgebäuden bei eingeschossiger Bauweise mit Steildach (mit oder ohne Kniestock) 43° - 52° betragen.
- 7) Bei den eingeschossigen Gebäuden ohne Kniestock mit flachgeneigtem Dach nach dem Gestaltungsplan und an zweigeschossigen Gebäuden, muss die Dachneigung 27° - 32° betragen.
- 8) Im Dachraum dürfen Wohnungen und Wohnräume nur bei Hauptgebäuden mit Steildach eingebaut werden. In Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach, ist nur der Einbau von Einzelwohnungen an den Giebelseiten statthaft.

Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschliesslich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens, muss durch liegende Fenster erfolgen.

- 9) 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 mehr als zwei Drittel der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen.

Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll, im Rohbau zwischen Dachflächen und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0,90 m betragen.

Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in der Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepasst werden.

§ 8

Nebengebäude und Garagen:

- 1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Grössenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
- 2) Um grössere Baukörper zu erhalten, sind die vorgesehenen Garagen zweier benachbarten Grundstücke möglichst zu einem Baukörper zusammenzufassen.
- 3) Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

§ 9

Einfriedigungen:

- 1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Strassen und Plätzen sind für die einzelnen Strassenzüge einheitlich zu gestalten.

Gestattet sind:

Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern- einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzungen, quadratisches Drahtgeflecht und Rahmen aus Rohren oder Winkelleisen mit Heckenhinterpflanzungen oder schmiedeeiserne Gitter.

- 2) Die Verwendung von Stacheldraht und Maschendraht ohne Rohrrahmen an den Strassenfronten als Einfriedigung ist nicht gestattet. Um grössere Strassenräume und bessere Verkehrsverhältnisse zu schaffen, kann die Gemeindeverwaltung anordnen, dass wenn erforderlich, die Einfriedigungen auf die Hausflucht zurückzusetzen sind.

§ 10

Grundstücksgestaltung und Vorgärten:

- 1) Anfüllungen 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 der Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.

§ 11

Ausnahmen und Befreiungen:

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Vorschriften dieser Festsetzungen des Bebauungsplanes, gelten § 31 BBauG und § 94 LBO.

Schuttern, den 14. September 1967

Der Bürgermeister:

