

Genehmigt



13. April 1972 Anlage 6, Fertigung.....³
Lehr, den zur Satzung vom ..^{22.12.71}... gehörig.

Landratsamt
- Stadtbauverwaltung -
Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan der Gemeinde Oberschopfheim
Kr. Lehr für das Gebiet zwischen Friedhof- und
Jahnstrasse - Gewann Petersle - Erweiterung -
vom 30.7.1971.

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960
(BGBI. I S. 341)
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grund-
stücke (BauNutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBI.S.429)
(BauNVO) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968.
3. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung
des BBauG. vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 208).
4. § 3, 16, 111, 112 der Landesbauordnung vom 6.4.1964.
(Ges. Bl. S. 151)

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines
Wohngebiet (WA) gemäss § 4 BauNVO bestimmt.

§ 2

Ausnahmen

Soweit in dem Baugebiet nach § 4 BauNVO Anlagen ausnahmsweise
zugelassen werden können, sind diese zulässig, sofern sie nicht
im Einzelfall nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung
der Eigenart des Baugebiets widersprechen.

./.

§ 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

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 Bebauungsplan.
2. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend den Eintragungen in dem Bebauungsplan zwingend festgelegt.

Nach § 17 Abs. 5 BNVO sind folgende Ausnahmen zulässig:

- a) Nach der Landesbauordnung anzurechnende Vollgeschosse im Dachraum.
- b) Nach der Landesbauordnung anzurechnende Vollgeschosse im Untergeschoss.

Bei den eingeschossig festgelegten Gebäuden kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde in besonderen Ausnahmefällen d.h. wenn es die natürlichen Geländebeziehungen ohne wesentliche Veränderung gestatten, die Bebauung der Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt wird und sich gestalterisch dieser angleicht, bergseitig ein Vollgeschoss mehr zulassen. Keinesfalls dürfen jedoch nach der Talseite mehr als 2 Vollgeschosse in Erscheinung treten.

§ 6

Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
2. Für die Firstrichtung und Dachneigung der Gebäude gelten die Eintragungen im Bebauungsplan.

§ 7

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen von Strassenbegrenzungslinien und Baugrenzen erfolgt durch Einzeichnung in dem Bebauungsplan.

§ 8

Fenster-, Grenz- und Gebäudeabstand

Soweit in dem Bebauungsplan zeichnerisch nichts anderes festgelegt wurde, gelten für die Grenz-, Gebäude- und Fensterabstände die Bestimmungen der Landesbauordnung.

III. Baugestaltung

§ 9

Gestaltung der Bauten

1. Zulässig sind freistehende Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen.
Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden. Die Gesamtlänge soll 35,00 m nicht überschreiten.
2. Die höchstzulässige Höhe der Gebäude darf vom natürlichen oder eingeebneten Gelände bis zur Traufe betragen:
bei eingeschossigen Gebäuden 4,20 m
bei zweigeschossigen und talseitig zweigeschossig in Erscheinung tretenden Gebäuden 6,30 m

3. Die zulässigen Dachneigungen der Gebäude sind im Bebauungsplan festgelegt. Bei Hausgruppen und Doppelhäusern muss die Dachneigung stets die gleiche sein.

Bei den Garagen und eingeschossigen Anbauten soll die Dachneigung 0 - 5° betragen oder der der Hauptgebäude entsprechen. Zusammenhängend erstellte Garagen und Nebengebäude müssen gleiche Dachneigung erhalten.

§ 10

Nebengebäude und Garagen

1. Nebengebäude und Garagengebäude sollen in der Regel die im Bebauungsplan vorgesehene Stellung erhalten. Die Baugenehmigungsbehörde kann jedoch im Einvernehmen mit der Gemeinde auch eine andere Stellung gestatten.
2. Nebengebäude einschliesslich der Garagen sollen in angemessenem Grössenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen. Auf jedem Grundstück soll tunlichst nur ein Nebengebäude einschliesslich Garage erstellt werden.

§ 11

Einfriedigungen

1. Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Strassen und Plätzen sind für die einzelnen Strassenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind Sockel bis zu 20 cm Höhe aus Naturstein oder Beton und Naturholzzaun oder Eisenrahmen mit quadratischem Drahtgeflecht mit Heckenhinterpflanzung. Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf das Mass von 1,00 m Höhe nicht überschreiten.
2. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 12

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sollen die gegebenen Geländeverhältnisse nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
2. Vorgärten sind als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.
3. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 13

Entwässerung (Hinweis)

1. Häusliche Abwässer sind in Hauskläranlagen zu leiten und nach Klärung in das Ortskanalnetz abzuführen. Die Hauskläranlagen müssen der DIN 4261 entsprechen.
2. Die für Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt von dieser Vorschrift unberührt.

§ 14

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten die §§ 31 Bundesbaugesetz und 94 Landesbauordnung.

Oberschopfheim, den 30.7.1971

Der Bürgermeister:

