

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan für das Gewann "Huberhof", Lgb.Nr. 71, in Nordrach, Kreis Wolfach.

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I, S. 341) (BBauG).
2. §§ 1-23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) vom 26.6.1962 (BGBl. I, S. 429) (BauNVO).
3. §§ 1-3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19.1.1965 (BGBl. I, S. 21).
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27.6.1961 (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:

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

§ 2

Soweit nach § 4 Abs. 3 BauNVO Ausnahmen zugelassen werden können, sind diese zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt. Dies bezieht sich nicht auf Nebengebäude (s. § 11).

§ 3

Festsetzungen nach § 4 Abs. 4 BauNVO erfolgen durch Eintragungen im Gestaltungsplan.

§ 4

NEBEN- UND VERSORGUNGSANLAGEN:

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig.

Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

ALLGEMEINES:

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

Die zulässige Geschoßflächenzahl ergibt sich aus der Vervielfachung von festgesetzter Grundflächenzahl und festgesetzter Zahl der Vollgeschosse. § 17 BauNVO bleibt unberührt.

§ 6

ZULÄSSIGES MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

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. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 7

BAUWEISE:

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 8

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE:

Die Festsetzungen von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

§ 9

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

Die Summe der seitlichen Grenzabstände muß mindestens 8,00 m haben, wobei der geringste Abstand 4,00 m sein muß.

IV. Baugestaltung

§ 10

GESTALTUNG DER BAUTEN:

Die Grundrisse der Gebäude sollen ein Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite mindestens 9,00 m betragen.

Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe betragen:

an der Bergseite der Gebäude 3,25 m,
an der Talseite der Gebäude 7,25 m.

Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) darf nicht mehr als 20 cm an der Bergseite betragen.

Im Übrigen sind die Schnittpositionen und die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen und die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten.

Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden 28 - 32° betragen. Für die Dacheindeckung ist dunkles, nichtglänzendes Material zu verwenden.

Ein Kniestock ist bis zu 30 cm Höhe zulässig, jedoch nur soweit die festgesetzte maximale Traufhöhe nicht überschritten wird.

Dachgauben werden nicht gestattet. Werden Einzelzimmer oder kleinere Wohnungen im Dachraum eingebaut, so müssen diese Räume durch Giebelfenster oder durch liegende Dachfenster belichtet und belüftet werden.

§ 11

NEBENGEBÄUDE UND GARAGEN:

Außer Garagen sind Nebengebäude gleich für welchen Zweck nicht zugelassen. Die Flächen für die Erstellung der Garagen sind im Gestaltungsplan ausgewiesen. An der Talseite können die Garagen unterkellert werden, um ein zu starkes Gefälle für die Einfahrt in die Garagen zu vermeiden. Die Garagen können auch innerhalb des Hauses angeordnet werden.

Die Garagen sind mit Flachdach auszuführen, soweit sie nicht innerhalb des Hauses angeordnet werden. Die Höhe darf 2,50 m gemessen an der Einfahrt (Außenmaß) nicht überschreiten.

Für jede Wohneinheit ist eine Garage zu erstellen.

§ 12

EINFRIEDIGUNGEN:

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

- Sockel bis 30 cm Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzungen als bodenständige Sträucher.
- Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.

Im übrigen gilt § 2 der Kreisbausatzung für den Landkreis Wolfach vom 13.3.1967.

Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an den Straßeneinmündungen weitergehend Einschränkungen verlangt werden.

§ 13

GRUNDSTÜCKSGESTALTUNG UND VORGÄRTEN:

Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind entsprechend den Schnittpositionen des Bebauungsplanes durchzuführen, dabei sollen die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.

§ 14

ENTWÄSSERUNG:

Häusliche Abwässer sind in Hauskläranlagen zu leiten und nach Klärung in das örtliche Kanalnetz abzuführen. Die Hauskläranlagen müssen der DIN 4261 entsprechen. Entsprechendes gilt für Teilsammelkläranlagen.

Nach Anschluß an die Verbandskläranlage entfallen die Hauskläranlagen bzw. Teilsammelkläranlagen.

§ 15

AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN:

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

Nordrach, den 5. Mai 1969



[Handwritten signature]

~~Anordnungsplan~~
Bebauungsplan genehmigt

gemäß § 11 BBodG in Verbindung
mit § 1 Abs. 1 Nr. 1 der
2. DVG zur Verfestigung.

18. Dez. 1972

Wolfach, C. n.

Landratsamt

Baurechtsbehörde —
in Vertretung



L. Wankel