

FESTSETZUNGEN - Bebauungsvorschriften -

als Ergänzung der Planzeichenverordnung  
zum Bebauungsplan der Gemeinde Oberweier  
für die Gewanne

Vor der Mühlgaß  
An der Lüchergaß  
Im Bühle

Genehmigt

23. Nov. 1972

Labr, den

Landratsamt  
- Staatliche Verwaltung -

i. V.

Widland

1. RECHTSGRUNDLAGEN

1.1 §§ 1 und 2 sowie 8 und 9 des Bundesbaugesetzes -BBauG- vom  
23. Juni 1960 (BGBl. I S 341)

1.2 §§ 1 bis 25 der Verordnung über die bauliche Nutzung der  
Grundstücke -Baunutzungsverordnung - BauNVO - vom 26. No-  
vember 1968 (BGBl. I S. 1237) sowie Ber. vom 20. Dezember 68  
(BGBl. 1969 I S. 11) und Erlaß des Innenministeriums zur  
Anwendung der BauNVO -Baunutzungserlaß- vom 23. Mai 1969  
(GABl. S. 369).

1.3 §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleit-  
pläne sowie über die Darstellung des Planinhalte - Planzeichen-  
verordnung - vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21 und III 213 -1-)  
und Erlaß des Innenministeriums zur Anwendung der Planzeichen-  
verordnung -Planzeichenerlaß- vom 13. April 1966 (GABl. S. 309)

1.4 § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des  
BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 108) geändert durch Ver-  
ordnung vom 16. März (Ges. Bl. S. 62)

1.5 §§ 3 Abs. 1 sowie 7, 9, 16 und III Abs. 1 und 2 der Landesbau-  
ordnung -LBO- für Baden-Württemberg vom 6. April 1964 (Ges.  
Bl. S. 151) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Juni 1972  
(Ges. Bl. S. 351)



Genehmigt

29. Nov. 1972

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
(§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

Lahr, den \_\_\_\_\_

Landratsamt  
- Staatliche Verwaltung -

<sup>i. V.</sup>  
Widland

2.1 Bauliche Nutzung

2.1.1 Art der baulichen Nutzung  
(§ 1-15 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung  
(§ 16-21 BauNVO)

Baugebiet	Geschoß- zahl	Grundflächen- zahl	Geschoß- flächen- zahl
Allgemeines	2	GRZ	GFZ
Wohngebiet -WA- nach § 4 BauNVO	1+5	0,4	0,5
	2	0,4	0,8

2.1.2 Ausnahmen

Im Sinne des § 4 Abs. 3.1 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zugelassen.  
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3.2 - 3.6 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.1.3 Zahl der Vollgeschosse  
(§ 18 BauNVO und § 2 LBO)

zwingend festgesetzt  
entsprechend den Einschreibungen  
im Plan.

Befreiungen von der festgesetzten  
Geschoßzahl sind unzulässig.

2.1.4 Bauweise  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b  
BBauG und § 22 BauNVO)

offen gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

2.3 Stellung der baulichen  
Anlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b  
BBauG)

Die im Plan eingetragene Füst-  
richtung - Richtung der Haupt-  
Gebäudeausenwände - ist zwingend  
einzuhalten



## 2.4 Nebenanlagen

Im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 2.5 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 c BBauG)

Private Gemeinschaftstellplätze sind im vorgesehenen Grundstücksbereich anzulegen.

Garagen sind im nicht überbaubaren Grundstücksbereich ohne eigenen Grenzabstand zulässig.

Mehrere Garagen auf einem Grundstück sind als Gruppengarage auszubilden.

Die Garagen benachbarter Grundstücke sind an deren gemeinsamer Grundstücksgrenze zusammenzubauen, sofern die Geländeverhältnisse dies ermöglichen.

Die Stauraumtiefe beträgt 5,00 m.

Bei eingeschossigen Gebäuden ist der Einbau von Garagen im Untergeschoß von der Talseite her erlaubt, bergseits jedoch nicht zugelassen.

Bei zweigeschossigen Gebäuden ist der Einbau von Garagen im Kellergeschoß unzulässig.

Garageneinfahrten dürfen nach § 3 Abs. 1 und 2 der Garagenverordnung vom 24.2.65 auf eine Mindestlänge von 3,00 m ab Straßenseitiger Grundstücksgrenze bis höchstens 10% geneigt sein.



Lehr) den 23. Nov. 1972

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN  
 3.1 Grenz-, Fenster- und Gebäudeabstände (§§ 7-9 LBO)

Landratsamt  
 - Stadtl. Verwaltung -  
 Der Mindest-Grenzabstand Hauptgebäude beträgt im gesamten Gebiet 5,00 m.  
 Weitergehende Fenster- bzw. Gebäudeabstände bleiben unberührt.

Wiedland

laut Beschluß d. Bauausschusses vom 2.2.72 kann Befreiung auf 4,00 m erteilt werden

3.2 Dachform und Dachneigung (§ 43 LBO)

Hauptgebäude	Geschoßzahl	Dachform	Dachneigung
südlich der Wohnsammelstrasse	1-5	Satteldach	28° - 38°
nördlich der Wohnsammelstrasse	1-5	Satteldach oder Pulsdach oder Flachdach	bis 15° bis 15° bis 5°
	2	Satteldach	28° - 32°
Nebengebäude im überbaubaren Grundstücksbereich - z.B. Garagen o.ä.	1	Satteldach	wie Hauptgebü.
Garagen -freistehend- im nicht überbaubaren Grundstücksbereich		Flachdach	bis 5°

3.3 Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwände mit Unterkante Sparren und der festgelegten Geländeebene im Gebäudebereich.



Hauptgebäude	Geschoßzahl	Gebäudehöhe
	1+5	bergseits bis 3,70 m talwärts bis 6,50 m
	2	bis 6,20 m
	3	
Nebengebäude im überbaubaren Grundstücksbereich z.B. Garagen o.ä.	1	bis 2,70 m
Garagen - freistehend - im nicht überbaubaren Grundstücksbereich	1	bis 2,70 m Gesamthöhe

### 3.4 Kniestockhöhe

Im Rahmen der festgelegten Gebäudehöhen ist die Anordnung eines Kniestockes zugelassen.

### 3.5 Sockelhöhe

Im Rahmen der festgelegten Traufhöhen ist ein Sockel in untenstehendem Umfang möglich.

Die Sockelhöhe wird gemessen zwischen der Ebene des Erdgeschoßfußbodens und dem festgelegten Gelände im Gebäudebereich.

Geschoßzahl	bergseitige Sockelhöhe
1+5	bis 0,40 m
2	bis 0,40 m



Lehr, den 23. Nov. 1972  
Landratsamt

- Staatliche Verwaltung -

3.6 Äußere Gestaltung der Gebäude

Satteldächer sind mit dunklen nichtglänzenden Beschichtungsmaterial zu bedecken.

*Widand*

Flachdächer freistehender Garagen sind zu bekieseln.

3.7 Grundstücksgestaltung

Gelände-Abtragungen bzw. Aufschüttungen sind im geringfügigen Umfange zugelassen.

Dabei sind die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse auf dem Baugrundstück möglichst wenig zu beeinträchtigen und die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.

3.8 Vorflächengestaltung

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen der Straße und den Gebäuden sind als Vorgärten landschaftsgärtnerisch als Rasenflächen mit lockeren Stauden- und Buschgruppen zu gestalten.

Für Baumpflanzungen sind heimische Gehölze zu bevorzugen.

3.9 Einfriedigungen

Für die Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinien und im Vorgartenbereich sind nachstehende Gestaltungsarten der Einfriedigung zugelassen:



Gestaltungsart

Höhe über  
Gehwegebene

Betonsockel in  
Rauhschalung bzw.  
Einkornbeton oder  
Naturstein -bzw.  
Betonwerkstein -  
Mauerwerk

bis 0,30 m

Holzläufe  
als Latten -bzw.  
Scherenzaun oder  
Drahtgeflecht in  
Metallrahmen

bis 1,00 m  
einschließlich  
Sockel

Heckenhinterpflanzung

bis 1,00 m

4.0 Bauvorlagen  
(§ 90 LBO)

Neben dem vorzulegenden Bauentwurf sind nach § 1 Abs. 4 der Bauvorlagenverordnung vom 21. Dezember 1969 bzw. 24. Oktober 1968 vier Grundstücks-schnitte der Gebäudesaußenseiten -Fassadenschnitte- vorzulegen, aus welchen der natürliche und geplante Geländeverlauf ersichtlich wird.

Die Geländeschnitte müssen die gesamte Grundstückslänge bzw. -Tiefe umfassen und den Straßenquerschnitt mit einschließen.