

## Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gewann " Am Kählerberg " in Oberweiler

### 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 ) ( 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, 62, 94 und 111(1) und (5) der Landesbauordnung für Baden - Württemberg ( LBO ) vom 6.4.1964 ( Ges. Bl. S. 151 )

### B. Festsetzungen

#### I. Art der Baulichen Nutzung

##### § 1

##### Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in ein " Reines Wohngebiet " und in ein " Allgemeines Wohngebiet " gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan.

##### § 2

##### Ausnahmen

Soweit in den einzelnen Baugebieten nach §§ 3 und 4 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese in dem jeweiligen Baugebiet allgemein zugelassen, so fern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

### § 3

#### Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 3 Abs. 4 und § 4 BauNVO ) ( beschränkende Festsetzungen im Wohngebieten ) erfolgen durch Eintragung im Gestaltungsplan.

### § 4

#### 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

### § 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 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.

( 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.

( 4 ) Bei eingeschossigen Wohngebäuden mit Steildach kann der

### III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

#### § 7

##### Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser, eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.
- (3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude, sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

#### § 8

##### Überbaubare Grundstücksfläche

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

#### § 9

##### Grenz- und Gebäudeabstand

- (1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 4,00 m betragen, soweit nicht durch Eintragung im Strassen- und Baulinienplan 3,00 m vorgesehen sind.
- (2) Für die Mindestabstände zwischen den Hauptgebäuden sind die Eintragungen im Strassen- und Baulinienplan maßgebend.

## IV. Baugestaltung

### § 10

- (1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei den vorgesehenen eingeschossigen Gebäuden mindestens 9.00m betragen. Als höchstzulässiges Maß sind die Eintragungen im Strassen - und Baulinienplan einzuhalten.
- (2) Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe höchstens 4.50 m betragen. *berf. 4.10 m*
- (3) Die Sockelhöhe der Gebäude ( Oberkannte Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten, sie darf nicht mehr als 0.80 m betragen. *40 cm berf.*
- (4) Bei stark geneigtem Gelände dürfen Gebäude Talseitig mit einem Hauptgeschoß mehr als im Gestaltungsplan vorgesehen in Erscheinung treten, sofern dies im Gestaltungsplan nicht bereits berücksichtigt ist. Das Untergeschoß wird für die Berechnung der Grundflächenzahl als Hauptgeschoß gerechnet, wenn es im Mittel mehr als 1.20 m über die festgelegte Geländeoberfläche herausragt und nicht ausschließlich als Garagengeschoß verwendet wird.
- (5) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- (6) Fensteröffnungen sind in Ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- (7) Die Dachneigung muß bei den Gebäuden im Reinen Wohngebiet  $28^{\circ}$  -  $32^{\circ}$  ( flachgeneigtes Dach ) und bei den Hauptgebäuden im Allgemeinen Wohngebieten  $45^{\circ}$  -  $48^{\circ}$  (Steildach) betragen.
- (8) Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.

- (9) Im Dachraum dürfen Wohnungen und Wohnräume nur bei Hauptgebäuden mit Steildach eingebaut werden. Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebel Fenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachgeschosses muß durch liegende Fenster erfolgen.
- (10) Dachgauben 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 Falle darf die Gesamtlänge der Dachgauben bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als zwei Drittel, ~~bei Walmdächern an der Längenseite mehr als ein Viertel und an der abgewalmten Seite mehr als ein Sechstel~~ der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gauben soll, im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0,90 m betragen. Dachgauben und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgauben müssen mindestens 2 oder 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgauben und Dachaufbauten sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepasst werden.

## § 11

### Nebengebäude und Garagen

- (1) Die Nebengebäude die nur im Allgemeinen Wohngebiet zugelassen sind, 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 im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend im Gestaltungsplan eingezeichneten ~~Nebengebäude~~ <sup>Garagen</sup> zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.

- (3) Nebengebäude müssen eingeschößig erstellt werden. Die Trauhöhe darf höchstens 3.50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

## § 12

### 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 Natursteinen oder Beton mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern. Sofern es jedoch die Hanglage der Grundstücke erfordert, sind Stützmauern aus Natursteinen oder Beton, evtl. mit Heckenhinterpflanzung, anzubringen. Die Höhe der Stützmauer darf höchstens 1.00 m betragen.
- (2) In bebauten Straßenzügen ( Baulücke ) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
- (3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

## § 13

### Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- (1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen 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 Büäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
- (3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

#### § 14

##### Entwässerung

- (1) Häusliche Abwässer sind in Hauskläranlagen zu leiten und nach Klärung in das Ortskanalnetz abzuführen. Die Hauskläranlagen müssen der DIN 4261 entsprechen. Das Anlegen von Trockenklos etts ist nicht gestattet.
- (2) Die für die Hausentwässerungsanlagen erforderliche baurechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

#### § 15

##### Planvorlage

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

#### § 16

##### Zusätzliche Genehmigungspflicht

Die in § 89 Nr. 12 Buchstabe b und Nr. 13 Buchstabe a LBO genannten Bauarbeiten bedürfen der Genehmigung der unteren Bau-rechtsbehörde.

#### § 17

##### Ausnahmen und Befreiung

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

Oberweier, den 15. Mai 1965

Der Bürgermeister