

Teilbebauungsplan für
Gewann "I n P e t e r s l e"
der Gemeinde O b e r s c h o p f h e i m

Anlage Nr. 6 Blatt 1
Fertigung 3
z.Antrag v. 16.12.1963

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gewann "I n P e t e r s l e"
in O b e r s c h o p f h e i m

A. Rechtsgrundlagen:

- 1) §§ 1 und 2, 6 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).
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durch-
führung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 208).
- 4) §§ 1 - 3 der Verordnung über Baugestaltung vom
10. November 1936 (RGBl. I S. 938).
- 5) §§ 2 Abs. 4, 32, 33 Abs. 4, 109, 123 Abs. 4 und
126 Abs. 15 der Landesbauordnung in der Fassung der
Bekanntmachung vom 26. Juli 1935 (GVBl. S. 187).

B. Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist

allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt ein Baugebiet dar.

§ 2

Soweit nach § 4 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese allgesein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im Allgemeinen gewahrt bleibt.

§ 3

Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 4 Abs. 4 BauNVO (beschränkende Festsetzungen in Wohngebieten) und nach § 10 BauNVO (Festsetzung der Grundfläche bei Wochenendhausgebieten) 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 - nicht - 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. Sie beträgt bei 1- und 2-geschossigen Bauten 0,4 (§ 17 BauNVO) Allg. Wohngebiet.
- 2) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden. Bei eingeschossigen Wohngebäuden mit Steildach kann der Ausbau des Dachgeschosses ausnahmsweise zugelassen werden. Die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 7

Bauweise

- 1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2) Im Gestaltungsplan sind Einzelhäuser eingetragen. Es gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 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 3 m betragen.
- 2) Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß von 6,00 m nicht unterschreiten.

IV. Baugestaltung

§ 10

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 11,00 m betragen.
- 2) Die Höhe der Gebäude darf von Straßenoberkante bis zur Traufe betragen:
bei eingeschossigen Gebäuden - 4,50 m -
bei zweigeschossigen Gebäuden - 6,50 m -
- 3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 1,00 m betragen.
- 4) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

- 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 oder ohne Kniestock) mindestens 48° (Steildächer) und höchstens 52° betragen. Bei eingeschossigen Gebäuden mit flachgeneigten Dächern und bei zweigeschossigen Gebäuden muß die Dachneigung mindestens 28° , darf jedoch höchstens 32° betragen. Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets gleich sein. Nur die Dachdeckung sollen in der Regel engoblierte Tonziegel verwendet werden.
- 7) Im Dachraum dürfen Wohnungen und Wohnräume nur bei Hauptgebäuden mit Steildach eingebaut werden. Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigten 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 Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.
- 8) 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 Falle darf die Gesamtlänge der Dachgaupen bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als ein Drittel betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll, im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0,90 m betragen. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in Farbe der Dachdeckung angepaßt werden.

§ 11

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) Nebengebäude müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt, eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

§ 12

Einfriedigungen

werden in der Polizeiverordnung festgelegt.

§ 13

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- 2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Kiergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
- 3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 14

Entwässerung

- 1) Hausliche Abwässer sind in Hauskläranlagen zu leiten und nach Klärung in das Ortskanalnetz abzuführen. Die Hauskläranlagen müssen der DIN 4261 entsprechen (bei Ortskanalnetz ohne zentrale Kläranlagen).
- 2) Die für die Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

§ 15

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 BBauG.

§ 16

Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Die Festsetzungen der Polizeiverordnung des Landratsamtes
Lahr über Bebauungsvorschriften vom _____ sind gemäß
§ 9 Abs. 2 und 4 BBauG und § 1 der 2. BVO der Landesregie-
rung zum Bundesbaugesetz vom 27.6.1961 nachrichtlich in diese
Bebauungsvorschriften übernommen. Es handelt sich hierbei
insbesondere um § 7 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 sowie die
§§ 9 - 16 dieser Bebauungsvorschriften.

Oberschopfheim, den 16. Dez. 1963

J. J. J.
Bürgermeister



Genehmigt

Lahr, den 28. Dez. 1964

Landratsamt
- Staatliche Verwaltung -
i. V.

[Handwritten signature]

