



Gemeinde

Anlage 6, Fertigung³

zur Satzung vom ^{23.10.70} gehörig

7. Jan. 1971

Lehr, das
Landratsamt
- Städtische Verwaltung -

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan der Gemeinde Oberschopfheim, Kreis Lehr
für das Gebiet zwischen Friedhof- und Jahnstraße
-Gewann Petersle - vom 30.7.1970

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. S. 429) (BauNVO) i.ä. Neufassung v. 26.11.68 (BGBl. I S. 1237)
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 Landes^{bau-}verordnung 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

Über die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen entscheidet
gemäss § 31 Abs. 1 BBauG. die Baugenehmigungsbehörde im Ein-
vernehmen mit der Gemeinde.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Bau NVO sind in dem Allgemeinen Wohngebiet 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 Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend den Eintragungen in dem Bebauungsplan teils zwingend, teils als höchstzulässig (Hanggelände) festgelegt. Die Gebäude dürfen auch nach der Talseite nur zweigeschossig in Erscheinung treten.

Ob ein Gebäude mit 2 Vollgeschossen oder bergseitig eingeschossig mit talseitig ausgebautem Untergeschoss errichtet werden muss, richtet sich nach den gegebenen Geländebedingungen. Die endgültige Entscheidung trifft nach Vorlage ausführlicher Geländeschnitte, gegebenenfalls nach Aufstellung eines Scheugerüstes, die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 6

Bauweise

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

§ 7

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen von Strassenbegrenzungslinien, Baugrenzen, Bautiefen 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. Die Gebäudelängsseite soll bei eingeschossigen Gebäuden mindestens 9,00 m und bei zweigeschossigen Gebäuden und teilweise zweigeschossig in Erscheinung tretenden Gebäuden mindestens 11,00 m betragen.

Doppelhäuser und Hausgruppen können zugelassen werden. Sie müssen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden. Die Gesamtlänge darf 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 X

bei zweigeschossigen und teilweise

zweigeschossig in Erscheinung

tretenden Gebäuden

6,30 m X

3. Die Sockelhöhe der Gebäude soll möglichst niedrig gehalten werden und bergseitig das Mass von 0,45 m (gemessen vom eingeebneten Gelände) nicht überschreiten.
4. 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 $0 - 5^{\circ}$ betragen oder der der Hauptgebäude entsprechen. Zusammenhängend erstellte Garagen und Nebengebäude müssen gleiche Dachneigung erhalten.
5. Dachgaupen und Dachaufbauten sind bei den Gebäuden mit flachgeneigten Dächern nicht gestattet.
6. Die höchstzulässige Höhe von Kniestöcken von Oberkante der letzten Vollgeschossdecke bis Unterkante Sparren, gemessen an der Aussenseite der Umfassungswand, darf bei eingeschossigen Gebäuden 0,80 m, bei den zweigeschossigen Gebäuden 0,30 m betragen. Nebengebäude und Garagen dürfen keinen Kniestock erhalten.

§ 10

Nebengebäude und Garagen

1. Nebengebäude und Garagengebäude sollen in der Regel die im Bebauungsplan vorgesehene Stellung erhalten. In begründeten Ausnahmefällen kann im Einvernehmen mit der Gemeinde von der Baupolizeibehörde eine andere Stellung gestattet werden.
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 mit 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

1. Die häuslichen Abwässer sind über Hauskläranlagen in das Ortskanalnetz abzuleiten. Die Hauskläranlagen müssen der DIN 4261 entsprechen.
2. Nach Erstellung einer zentralen Kläranlage sind die Hauskläranlagen abzuschalten und die Abwässer direkt dem Ortskanalnetz zuzuführen.
3. Die für Hauskläranlagen erforderliche Erlaubnis bleibt unberührt.

§ 14

Ausnahmen und Befreiungen

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

Oberschopfheim, den 30. 7. 1970

Der Bürgermeister:



G. Pfeiffer