

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan "Kastaniendobel"

1. Rechtsgrundlagen

§§ 1-2a und 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl.I, S.2256), geändert durch Gesetz vom 3. Dez. 1976 (BGBl.I, S.3281) und vom 6. Juli 1979 (BGBl.I, S.949).

§§ 1-23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO 1977) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. Sept. 1977 (BGBl.I, S.1763).

§§ 1-3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV 81) vom 30. Juli 1981 (BGBl.I, S.833).

§ 1 Abs.1 der 2.Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 18. Dezember 1979 (GBl.1980, S.42).

§§ 3, 16, 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 20. Juni 1972 (GBl. S.352), geändert durch Gesetz vom 12.Februar 1980 (GBl.1980, S.116).

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist als ^{WR} ~~reines Wohngebiet (WR)~~ festgesetzt. (s. 1. Änderung)

§ 2 Ausnahmen

Im WR-Gebiet sind die in § 3 (3) BauNVO genannten Ausnahmen gem. § 1 Abs.6, Ziff.2 BauNVO allgemein zulässig und somit Bestandteil des Bebauungsplanes.

~~entfällt~~ (s. 1. Änderung)

§ 3 Nebenanlagen

- (1) Anlagen der Außenwerbung, Automaten und Schaukästen sind nicht zulässig.
- (2) Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.
- (3) Einrichtungen, die zu einer öffentlichen Verkehrsfläche gehören, sowie Beleuchtungsanlagen sind zulässig.

§ 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Höchstwerte der Grund- und Geschoßflächenzahlen sowie der Vollgeschosse sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird durch die Errechnung der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bestimmt.
- (2) Ausnahmeregelungen nach § 17 (5) BauNVO sind nicht festgesetzt.

§ 5 Garagen und Gemeinschaftsgaragen

- (1) Lage und Stellung von Garagen und Gemeinschaftsgaragen richten sich nach den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- (2) Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind weitere Garagen außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen unzulässig.

§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.
- (2) Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenzen bis zu max. 1,0 m ist im Sinne der Aufzählung des § 7, Abs. 6 und 7 LBO als Ausnahme zulässig.

*entfällt
S. 1. Änderung*

§ 7 Höhenlage der Gebäude

Die Sockelhöhe (Oberkante Garagengeschoß-Rohboden) kann bis zu max. 0,75 m betragen. Sie ist bezogen auf die Achse der fertigen Straße.

§ 8 Bauweise *entfällt*

Besondere (abweichende) Bauweise gem. § 22 Abs.4 BauNVO mit der Maßgabe, daß im Grenzabstand an der Nordseite des Grundstückes ein Treppenhaus oder überdachter Zugang errichtet werden kann. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit **b** gekennzeichnet.

S. 1. Änderung

§ 9 Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet sind *entfällt*

Mit einem Gehrecht zu belastende Flächen über den erdüberdeckten Gemeinschaftsgaragen zu Gunsten des nördlichen Anliegers sind im zeichnerischen Teil mit **gr** gekennzeichnet.

S. 1. Änderung

§ 10 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- (1) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind vorhandene Bäume, soweit als möglich, zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch neue, hochstämmige Bäume zu ersetzen.
- (2) Auf jedem privaten Baugrundstück ist je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mind. ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Eingezeichnete Baumstandorte sind verbindlich, eine geringfügige Veränderung ist möglich, wenn dies Leitungstrassen erfordern.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

§ 11 Dächer

- geändert
s. 1. Änderung*
- (1) Alle Gebäude mit Doppelpfeil (Darstellung im zeichnerischen Teil) sind mit einem Satteldach (SD) einzudecken. Die Firstrichtung der Satteldächer entspricht der Richtung des Doppelpfeils.
- (2) Für die Dachneigungen und Gebäudehöhen sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil (Plan 1.1 + 1.3 + 1.4) verbindlich. Die Dachneigung beträgt 25° - 40° . Zulässig ist eine Tol. von $\pm 2^{\circ}$. Die Angabe der Gebäudehöhe gilt als Höchstwert. Gebäudehöhe ist die Höhe von Oberkante Erdgeschoß-Rohboden bis Schnittpunkt Außenmauerwerk mit Unterkante Sparren.
- (3) Geneigte Dächer sind mit dunkelengobierten Dachziegeln, dunkelfarbigem Zementdachsteinen, dunkelfarbigem Faserzementschiefer- oder Wellplatten zu bedecken.
- (4) Dachfenster sind zulässig.
- geändert
s. 1. Änderung*
- (5) Soweit es zu einer gestalterischen Auflockerung der Dachflächen beiträgt, können als Ausnahme zugelassen werden:
- a) Dachaufbauten, deren Neigung dem Hauptdach entsprechen und dieses um nicht mehr als 1,50 m überragen. Die Länge dieser Aufbauten darf insgesamt bis zu 7/10tel der Gebäudelänge betragen.
- b) Dachaufbauten mit senkrechten Fassaden, die sich aus der Verlängerung nach Westen der nach Osten geneigten Dachfläche ergeben. Die Länge dieser Aufbauten darf insgesamt bis zu 4/10tel der Gebäudelänge betragen.
- entfällt
s. 1. Änderung*
- (6) Dacheinschnitte (Negativgauben) sind nur im Bereich der bergseitigen Gebäudehälfte zulässig.
- (7) Soweit der zeichnerische Teil es vorsieht, sind die Kamine von Gebäuden gegen Funkenflug zu sichern.

§ 12 Garagen

- (1) Doppelgaragen und Garagenzeilen sind, soweit der zeichnerische Teil nichts anderes vorsieht, mit einem Flachdach zu überdecken. Sichtbare Flachdächer sind zu bekiesen.
- (2) Garagen außer Gebäude sind mit Humus zu überdecken und anzupflanzen oder mit Platten zu belegen und mit Pflanzbeeten zu begrünen.
- (3) Doppelgaragen und Garagenzeilen müssen gestalterisch einheitlich ausgeführt werden.
- (4) Vor jeder Garage ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mind. 5 m anzuordnen. Abschränkungen sind nicht zugelassen. Die Oberfläche der Garagenvorplätze muß so sicher befestigt und entwässert werden, daß öffentl. Flächen nicht beschmutzt werden.

§ 13 Einfriedigungen

- (1) Einfriedigungen nach § 89 Abs.1, Ziffer 31a, LBO sind genehmigungspflichtig, sofern sie mehr als 0,20 m über die Geländeoberfläche hinausragen.
- (2) Die Begrenzung der privaten Grundstücksfläche zur öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt im Zuge der Erschließungsmaßnahmen mit Rasenkantsteinen.
- (3) Soweit der zeichnerische Teil dies vorsieht, sind im Vorgartenbereich mit einem Mindestabstand von 1,0 m Mauern bis zu der max. Höhe von 1,20 m zulässig.
- (4) Außerhalb des Vorgartenbereiches sind Einfriedigungen bis zu 1,20 m Höhe zulässig. Als Materialien sind zu verwenden:
 - a) Grauer Maschendraht oder Maschendraht mit grünem Kunststoffüberzug,
 - b) Heckenbepflanzung,
 - c) Holzzäune als Jägerzaun oder ähnliches.

§ 14 Grundstücksgestaltung

- (1) Aufschüttungen und Abtragungen auf den Baugrundstücken sind, soweit notwendig, so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen nur unwesentlich beeinträchtigt werden.
- (2) Die für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind von den Angrenzern zu dulden. Anstelle von Böschungen können Angrenzer auf eigene Kosten auch Stützmauern bis 1,20 m Höhe erstellen.
- (3) Vorgärten sind als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.

§ 15 Fassadengestaltung

Es sind keine reinweißen Fassadenflächen zulässig.

§ 16 Antennenanlagen

Es ist unzulässig, mehr als eine Außenantenne außerhalb je Gebäude anzubringen. *ergänzt (s. d. Änderung)*

§ 17 Elektrische Anlagen

Die Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeleitungen sind in Erdkabeln zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.

Wolfach, den

Für den Gemeinderat:

.....
Züfle, Bürgermeister