

Bebauungsvorschriften
zum Bebauungsplan "Kirchenfeld- - Friedrich-
straße" Bereich Kurgartenhotel/Planänderung

1. Rechtsgrundlagen

§§ 1 - 2 a und 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Aug. 1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch Gesetz vom 9. 12. 1976 (GBl. S. 3281) und vom 6. 7. 1979 (GBl. 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 sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Jan. 1965 (BGBl. I S. 21).

§ 1 der 3. Verordnung der Landesregierung zur Änderung der 2. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 16. Febr. 1977 (GBl. S. 52).

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

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Besondere Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist festgesetzt als:

- allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
- Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)
- sonstiges Sondergebiet (SO) (§ 11 BauNVO)
mit der Zweckbestimmung - Kurgartenhotel -.

Die Abgrenzung erfolgt im zeichnerischen Teil der Bebauungsplan-Änderung.

§ 2 Ausnahmen und besondere Bestimmungen

- (1) Im WA-Gebiet sind die in § 4 Abs. 3 Ziffern 3 - 6 genannten Nutzungsarten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
- (2) Im MI-Gebiet sind die in § 6 Abs. 2 Ziffern 5 - 7 BauNVO genannten Nutzungsarten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

§ 3 Nebenanlagen

- (1) Anlagen der Außenwerbung, Automaten, Schaukästen und Geräteschuppen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksteilen zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).
- (2) Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und im Grenzabstand zulässig.
- (3) Einrichtungen für öffentliche Beleuchtungsanlagen sind zulässig.

§ 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die höchstwerte der Grund- und Geschosßflächenzahlen sowie der Vollgeschosse sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- (2) Ausnahmeregelungen nach § 17 (5) BauNVO sind nicht festgesetzt.

- (3) Die Überschreitungen der zulässigen Höchstwerte des § 17 (1) BauNVO sind im zeichnerischen Teil besonders gekennzeichnet (§ 17 Abs. 9 BauNVO).

§ 5 Garagen

Lage und Stellung von Garagen richten sich, soweit dargestellt, nach den Festsetzungen im zeichnerischen Teil.

§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

§ 7 Bauweise

- (1) Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. Ein Überschreiten der zulässigen Baukörperlänge von 50 m wird auf dem Grundstück Lgb.-Nr. 289 bis zu der max. Gesamtlänge von 65 m als Ausnahme zugelassen.
- (2) Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO, es sind nur Doppelhäuser zulässig. Im zeichnerischen Teil mit  gekennzeichnet.
- (3) Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO, es sind nur Hausgruppen zulässig. Im zeichnerischen Teil mit  gekennzeichnet.

§ 8 Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet sind

Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstücke Lgb.-Nr. 306 und 307 belastet sind, sind im zeichnerischen Teil besonders gekennzeichnet.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

§ 9 Dächer

- (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) Die Dachneigungen betragen 30 - 50 °.
- (3) Dachgaupen im herkömmlichen Sinn sind aus gestalterischen Gründen nicht zugelassen. Zugelassen sind:

Dacheinschnitte (Negativgaupen), soweit sie nicht mehr als 4/10-tel der Gebäudelänge einnehmen, von der freistehenden Giebelwand ein Mindestabstand von 3,0 m eingehalten wird und an der Traufe mindestens drei Ziegelreihen (Dachpfannen) durchgehend vorhanden sind.
- (4) Geneigte Dächer sind mit dunkelfarbigem Dachziegeln, Zementdachsteinen oder Asbestzementschiefer- und -wellplatten einzudecken.
- (5) Dachneigungen, Dachgesimse und Dachdeckungsmaterial müssen bei Doppelhäusern einheitlich sein.

§ 10 Fassadengestaltung

Die Fassadenflächen können bestehen aus:

Putz, Holz, kleinteiligen Natur- oder Asbestzementschindeln, tragenden Sichtbetongliedern (SO-Gebiet).

Es sind keine reinweißen Fassadenflächen zulässig.

§ 11 Garagen

- (1) Freistehende Garagen und Doppelgaragen sind mit einem Flachdach (max. 2 % Gefälle) zu überdecken. Die Geschöb- höhe darf 2,50 m nicht überschreiten.
- (2) Doppelgaragen müssen gestalterisch einheitlich ausgeführt werden.
- (3) Vor jeder Garage ist ein Stauraum von 5,0 m anzuordnen. Die Oberfläche des Garagenvorplatzes muß so sicher befestigt werden, daß öffentliche Flächen nicht beschmutzt werden. Abschränkungen sind nicht zugelassen.

§ 12 Einfriedigungen

- (1) Die Begrenzung der privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt im Zuge der Erschließungsmaßnahmen mit Rasenkantsteinen, soweit keine Stützmauern notwendig sind.
- (2) Notwendige Stützmauern als Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche sind in Sichtbeton oder Sichtmauerwerk auszuführen. Ihre Höhe bestimmt das Bürgermeisteramt - Stadtbauamt.
- (3) Als rückwärtige und seitliche Einfriedigung ist zulässig:
 - a) Drahtgeflecht mit grünem Kunststoffbezug oder grauem Maschendraht, max. 1,0 m Höhe
 - b) Heckenbepflanzung, max. 1,0 m Höhe
 - c) Holzzaun als Jägerzaun oder ähnliches.
- (4) Einfriedigungen nach § 89 Abs. 13 a LBO sind genehmigungspflichtig, sofern sie mehr als 0,20 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

§ 13 Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- (1) Aufschüttungen und Abtragungen auf den Baugrundstücken sind, soweit überhaupt notwendig, so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse nur unwesentlich beeinträchtigt werden.
- (2) Vorgärten sind als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.

§ 14 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- (1) Auf den nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen ist neben Sträuchern und Gehölzen mindestens ein hochstämmiger Baum anzupflanzen.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind vorhandene Bäume, soweit als möglich, zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch neue hochstämmige Bäume zu ersetzen.

§ 15 Antennenanlagen

Es ist unzulässig, mehr als eine Außenantennenanlage außerhalb je Gebäude anzubringen.

§ 16 Wasserversorgung, Entwässerung und Müllabfuhr

Die Satzungen der Stadt Wolfach über die Wasserversorgung, die Entwässerung und die Müllabfuhr sind zu beachten.

§ 17 Elektrische Anlagen

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

Wolfach, den 22. MRZ. 1980

Für den Gemeinderat:



[Handwritten signature]

(Züfle, Bürgermeister)