

Stadt W o l f a c h
(Ortenaukreis)

B A U V O R S C H R I F T E N
zum Bebauungsplan "Schmittehof I"

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl.I S.341)
2. §§ 1-23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO 1968) i.d.F. vom 26. Nov. 1968 (BGBl.I S.1237), Berichtigung vom 20.12.1968 (BGBl.1969 I S.11)
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19.Jan.1965 (BGBl.I S.21)
4. §§ 3, 16, 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S.352)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Besondere Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist festgesetzt als:

- reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO)
- allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

§ 2 Ausnahmen

- (1) Im WR-Gebiet sind die in § 3 (3) BauNVO genannten Anlagen nach § 1(4) BauNVO zulässig.
- (2) § 4 (3) BauNVO ist gemäß § 1 (4) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3 Nebenanlagen

entfällt

(s. 2. Änderung)

- (1) Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen, Anlagen der Außenwerbung, Schukästen und Automaten) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme von Garagen, soweit keine besonderen Festsetzungen dafür getroffen wurden, nicht zulässig.
- (2) Einrichtungen, die zu einem öffentlichen Kinderspielplatz gehören; Beleuchtungsanlagen, Einrichtungen zu einer öffentlichen Parkfläche sind zulässig.
- (3) Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahmen zulässig.

§ 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Höchstwerte der Grundflächen- und Geschößzahlen sind durch Eintragung in den Bebauungsplan festgesetzt.
- (2) Ausnahmeregelungen nach § 17 (5) BauNVO sind nicht festgesetzt.

§ 5 Garagen

Lage und Stellung der Garagen richten sich, soweit dargestellt, nach den Festsetzungen im Bebauungsplan.

§ 6 Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Ein Vortreten von Gebäudeteilen über Baulinien und Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß ist im Sinne von § 7 (6+7) LBO zulässig.
- (2) Für Sockelhöhen (OK-Rohdecke über Kellergeschoß) sind die Eintragungen in einem Sockelhöhenplan verbindlich. Die Sockelhöhen richten sich nach den gebauten Straßen und Wegen.

Die grundsätzliche Einfügung der baulichen Anlagen in das Gelände ist in den Regelschnitten I-I und II-II (Plan 3.1 und 3.2) festgelegt.

§ 7 Bauweise

- (1) Im Bebauungsplan ist die offene Bauweise nach § 22 (1) BauNVO festgesetzt.
- (2) Im Bebauungsplan ist die offene Bauweise für Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu je 50 m max. Länge mit den Planzeichen $\triangle_0 / \triangle_1$ nach § 22(2) BauNVO festgesetzt.
- (3) Im Bebauungsplan sind abweichende Bauweisen mit dem Planzeichen b nach §22 (4) BauNVO festgesetzt.
b₁ - einseitige Grenzbebauung
b₂ - Kettenbauweise, (bei Nebengebäuden ist das Untergeschoß talseitig um mind. 1,0 meter zurückzusetzen.)

§ 8 Flächen, die mit einem Leitungsrecht belastet sind

Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG) sind im Bebauungsplan besonders gekennzeichnet.

C. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

§ 9 Dächer

- (1) Alle Gebäude mit Doppelpfeil (Darstellung im Bebauungsplan) sind mit Satteldach (SD) einzudecken. Die Firstrichtung der Satteldächer entspricht der Richtung des Doppelpfeiles.
- (2) Für Dachneigungen allgemein und für Gebäudehöhen bei asymmetrischen und abgeschleppten Dächern sind die Eintragungen in den Regelschnitten 3.1 und 3.2 sowie im Gestaltungsplan verbindlich. Bei Dachneigungen ist eine Toleranz von + 2° zulässig. Die Angaben der Gebäudehöhen gelten als Höchstwerte. Gebäudehöhe ist die Höhe von Oberkante Erdgeschoß-Rohboden bis Schnittpunkt Außenmauerwerk mit Unterkante Sparren.
- (3) Satteldächer sind mit dunkelengobierten Dachziegeln, dunkelfarbigem Zementdachsteinen, dunkelfarbigem Asbestzementschieferplatten zu bedecken.

*geändert
(1. Änderung)*

- (4) ~~Dachaufbauten~~ sind nicht zulässig. Zulässig sind ~~Dachfenster~~ und ~~Negativ-Dachaufbauten~~.

- (5) Dachneigungen, Dachgesimse und Dacheindeckungsmaterial müssen bei Doppelhäusern und Hausreihen einheitlich sein.

§ 10 Fassadengestaltung

Aus Gründen des Stadtbildes und einer besseren Anbindung an die privaten und öffentlichen Grünflächen sind reinweiße Fassadenputze, -anstriche und -plattenverkleidungen nicht zulässig.

§ 11 Garagen *geändert (s. 2. Änderung)*

- (1) Freistehende Garagen, Doppelgaragen und Garagenzeilen sind mit einem Flachdach (max. 2% Gefälle) zu überdecken. Die Geschöshöhe darf 2,50 m nicht überschreiten. Ausgenommen sind davon überdeckte Garagen.
- (2) Sichtbare Flachdächer sind zu bekiesen.
- (3) Überdeckte Garagen sind mit Humus zu überdecken und anzupflanzen oder mit Platten zu belegen und mit Pflanzbeeten zu begrünen.
- (4) Doppelgaragen und Garagenzeilen müssen gestalterisch einheitlich ausgeführt werden.
- (5) Die Oberfläche der Garagenvorplätze muß so sicher befestigt werden, daß öffentliche Flächen nicht beschmutzt werden.

§ 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 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.

§ 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) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung im Sinne der Planeinzeichnung zu gliedern.
Pflanzgebote für Bäume sind besonders kenntlich gemacht.
Auf den privaten Grundstücksflächen ist neben Sträuchern und Gehölzen mindestens ein hochstämmiger Baum anzupflanzen.
- (2) Im öffentlichen Bereich sind im Bebauungsplan Pflanzgebote für Bäume festgesetzt.
- (3) Die eingetragenen Bäume sind als Pflanzschema für die Art der Bepflanzung zu bewerten. Es ist in den Einzelheiten und der Pflanzenart nicht verbindlich.

§ 15 Antennenanlagen

Bei Gebäuden mit mehr als einer Wohnung ist nur eine Gemeinschaftsantenne zulässig.

§ 16 Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr

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

§ 17 Elektrische Anlagen

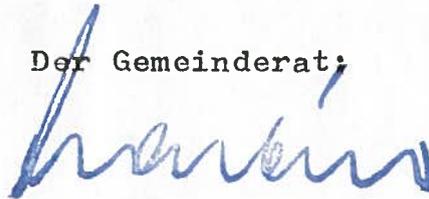
Die Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeleitungen sind in Erdkabel zu verlegen.

§ 18 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese Bebauungsvorschriften oder gegen eine aufgrund dieser Vorschriften ergangene vollziehbare Ordnung der Baurechtsbehörde zuwiderhandelt. Auf § 112 LBO wird hingewiesen.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu DM 50.000.-- geahndet werden.

Wolfach, den 2. AUG. 1977

Der Gemeinderat;



(Martin, Bürgermeister)