

Bauvorschriften  
zum Bebauungsplan "Halbmeil-Dörfle"

---

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl.I.S.2256)
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 Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 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 als WA-und MI-Gebiet festgesetzt.

§ 2 Ausnahmen

- (1) § 4 (3) (Ziff. 1-5) BauNVO ist gemäß § 1 (4) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- (2) § 6 (3) BauNVO ist gemäß § 1 (4) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3 Nebenanlagen

- (1) Anlagen der Außenwerbung, Automaten, Schaukästen und Geräteschuppen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (2) Einrichtungen, die zu einem öffentlichen Kinderspielplatz gehören, Beleuchtungsanlagen, Einrichtungen zu einer öffentlichen Parkfläche sind zulässig.
- (3) Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO (wie z.B. Kabelverteilerschränke) sind als Ausnahme zugelassen.

§ 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Höchstwerte der Grund- und Geschößflächenzahlen sind durch Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt.
- (2) Ausnahmeregelungen nach § 17 (5) BauNVO sind nicht festgesetzt.

§ 5 Garagen


- (1) Lage und Stellung von Garagen richten sich nach den ~~Festsetzungen~~ im Bebauungsplan. *s. 2. Änderung*
- (2) Soweit keine Festsetzungen für Garagen getroffen sind, sind Garagen nach § 7 (3) LBO im seitlichen Grenzabstand und an anderer Stelle innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Ein Vortreten von Gebäudeteilen über Baulinien und Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß ist im Sinne von § 7, Abs. 6 und 7 LBO als Ausnahme zulässig.
- (2) Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. *s. 2. Änderung*
- (3) Für die Sockelhöhen (OK-Rohdecke über Keller-geschoß) sind die Eintragungen in einem Sockel-höhenplan verbindlich. Die Sockelhöhen richten sich nach den gebauten Straßen und Wegen.

§ 7 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b BBauG)

- (1) Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- (2) Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, es sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen bis je 50 m Länge zulässig.

Im Bebauungsplan mit  gekennzeichnet.

§ 8 Flächen, die mit einem Leitungsrecht und Gehrecht belastet sind

Flächen, die mit einem Leitungsrecht und Gehrecht belastet sind, sind im Bebauungsplan besonders gekennzeichnet.

Die Herstellung, Unterhaltung und Haftung der mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit belasteten Fläche ist durch Privatvertrag mit der Stadt Wolfach zu regeln.

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 dem Regelschnitt 3.1 u. 3.2 sowie im Gestaltungsplan verbindlich. Bei Dachneigungen ist eine Toleranz von  $- 2^{\circ}$  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.
- (4) Dachaufbauten sind nicht zulässig, Zulässig sind Dachfenster und ~~Negativ-Dachaufbauten~~. *s. 2. Änderung*
- (5) Dachneigungen, Dachgesimse und Dacheindeckungsmaterial müssen bei Doppelhäusern und Hausgruppen einheitlich sein.

§ 10 Fassadengestaltung

Aus Gründen des Ortsbildes und der Landschaftspflege sind hellweiße Fassadenputze, -Anstriche und -Plattenverkleidungen nicht zulässig.

§ 11 Garagen

- (1) ~~Freistehende Garagen, Doppelgaragen und Garagenzeilen sind mit einem Flachdach (max. 2% Gefälle) zu überdecken. Die Geschoßhöhe darf 2,50 m nicht überschreiten. Ausgenommen sind davon überdeckte Garagen.~~ *s. 2. Änderung*
- (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.  
*s. d. Änderung*
- (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, max. 1,0 m Höhe
- (4) Im Einmündungsbereich der Straße dürfen Einfriedigungen eine Höhe von max. 0,80 m nicht überschreiten.

#### § 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 Stäuchern und Gehölzen mindestens ein hochstämmiger Baum anzupflanzen.
- Kleingärtnerische Anlagen sind zulässig.

- (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 Gemeinschaftsantennenanlage

Wohngebäude müssen an die Gemeinschaftsantennenanlage angeschlossen werden. Einzelantennen und sonstige Gemeinschaftsantennen sind unzulässig.

§ 16 Wasserversorgung, Entwässerung und Müllabfuhr

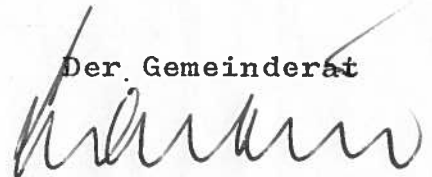
Die Satzungen der Stadt Wolfach über die Wasserversorgung, die Entwässerung und die Müllabfuhr sind zu beachten.

§ 17 Elektrische Anlagen

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

Wolfach, den 2. AUG. 1977

Der Gemeinderat



(Martin, Bürgermeister)