

Bebauungsvorschriften  
zum Bebauungsplan "Klausenbauernhof"

---

1. Rechtsgrundlagen

§§ 1 - 2a, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Aug. 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 sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Jan. 1965 (BGBl. I S. 21).

§ 1 Abs. 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 18. Dez. 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. Febr. 1980 (GBl. 1980, S. 116).

## 2. Planungsrechtliche Festsetzungen

### § 1 Art der baulichen Nutzung

- (1) Das Planungsgebiet ist festgesetzt als:
  - MI-Gebiet (§ 6 BauNVO)
  - GE-Gebiet (§ 8 BauNVO)
  - GI-Gebiet (§ 9 BauNVO)
- (2) Auf der überbaubaren Grundstücksfläche Nr. 1 sind nach der Abstandsliste 78, Gewerbeaufsichtsamt Freiburg, Anlagen der Nummern 1 bis 162 nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Anlagen und Betriebe nach den Nummern 97, 98, 99, 135.
- (3) Die Abstandsliste 78 ist den Bebauungsvorschriften beigelegt.

### § 2 Ausnahmen

- (1) Im Mischgebiet sind die in § 6 (3) BauNVO genannten Ausnahmen allgemein zulässig.
- (2) Im Gewerbegebiet sind die in § 8 (3) BauNVO genannten Ausnahmen allgemein zulässig.
- (3) § 6 (3) und § 8 (3) BauNVO sind somit Bestandteil des Bebauungsplanes.
- (4) Im Industriegebiet ist ausschließlich Ziffer 1 der Ausnahmen nach Absatz 3 zulässig.

### § 3 Nebenanlagen

- (1) Anlagen der Außenwerbung, Automaten und Schaukästen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (2) Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.
- (3) Einrichtungen zu einer öffentlichen Stellplatzfläche sowie Beleuchtungsanlagen sind zulässig.

#### § 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

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

#### § 5 Stellplätze und Garagen

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

#### § 6 Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.
- (2) Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoß-Rohboden) darf 0,50 m nicht übersteigen. Sie ist bezogen auf die Höhenlage des Betriebshofes.  
Ausgenommen hiervon sind Gebäude, für die eine gesonderte Sockelhöhe im zeichnerischen Teil eingetragen ist.

#### § 7 Bauweise

- (1) Im zeichnerischen Teil ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
- (2) Ein Überschreiten der Baukörperlänge von 50 m (offene Bauweise § 22 (2) BauNVO) wird bis zu der im zeichnerischen Teil festgesetzten maximalen Länge (L max. = Meter) als Ausnahme zugelassen.

#### § 8 Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Für den öffentlichen und den privaten Bereich sind im Plan 2.1 (Grünordnungsplan) Pflanzgebote und Pflanzbindungen gemäß § 9 (1) Ziff. 25 a und b BBauG zwingend festgesetzt. Eingetragene Baumstandorte sind verbindlich, eine geringfügige Veränderung ist möglich, wenn dies Leitungstrassen, Einfahrten und Feuerwehewege fordern.

### 3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

#### § 9 Dächer

- (1) Alle Gebäude mit Doppelpfeil (Darstellung im zeichnerischen Teil) sind mit Satteldach (SD) einzudecken. Die Firstrichtung der Satteldächer entspricht der Richtung des Doppelpfeiles.
- (2) Satteldächer sind mit dunkelengobierten Dachziegeln, dunkelfarbigem Zementdachsteinen, dunkelfarbigem Asbestzementschiefer- oder Wellplatten zu bedecken.
- (3) Für die Dachneigungen gelten die Eintragungen im zeichnerischen Teil (Plan 1.1 und 1.3). Zulässig ist eine Toleranz von  $\pm 5^\circ$ .
- (4) Die Gebäudehöhe beträgt für Betriebsgebäude max. 5,50 m, bei Sozial- und Verwaltungsgebäuden max. 7,00 m, bei Wohngebäuden max. 6,00 m.

Gebäudehöhe ist die Höhe von Oberkante Erdgeschoß-Rohboden bis Schnittpunkt Außenmauerwerk mit Unterkante Sparren.

#### § 10 Garagen

- (1) Freistehende Garagen und Doppelgaragen sind mit einem Flachdach (max. 2% Gefälle) zu überdecken und zu bekiesen. Die Geschoßhöhe darf 2,50 m nicht überschreiten.
- (2) Die Oberfläche von Garagenvorplätzen und Betriebshöfen muß so sicher befestigt werden, daß öffentliche Flächen nicht beschmutzt werden.

#### § 11 Einfriedigungen

- (1) Im Vorgartenbereich sind Einfriedigungen bis zu max. 0,80 m erlaubt. Eine höhere Einfriedigung als 0,80 m bis zu 2,00 m Höhe ist erst ab der Baugrenze und an der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenze zulässig. Als Materialien sind zu verwenden: Drahtgeflecht mit grünem Kunststoffbezug oder grauem Maschendraht.

(2) Zur Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist an Straßeneinmündungen die Fläche im Sichtwinkel von Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Einfriedigungen und Pflanzen dürfen eine Höhe von 0,75 m über die Fahrbahn nicht überschreiten. Notwendige Abgrabungen für ausreichende Sichtverhältnisse sind zu gestatten.

§ 12 Grundstücksgestaltung und Vorgarten

Die Baugrundstücksflächen zwischen öffentlicher Straße und den Baugrenzen sind als Vorgarten gem. den Angaben des Planes 2.1 (Grünordnungsplan) anzulegen und zu unterhalten. Die Benutzung des Vorgartenbereiches als Arbeits- oder Lagerfläche ist nicht zulässig. Pkw-Stellplätze sind zulässig.

§ 13 Fassadengestaltung

Grelle Farben an den Außenfassaden sind zu vermeiden.

§ 14 Antennenanlagen

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

§ 15 Wasserversorgung, Entwässerung und Müllabfuhr

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

§ 16 Ausgleichsmaßnahmen

Es wird darauf hingewiesen, daß im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens über die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 11 des Naturschutzgesetzes vom 21. Okt. 1975 (Ges. Bl. S. 654) entschieden wird, wobei Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle oder die Festsetzung einer Ausgleichsabgabe in Frage kommt. Soweit Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle nicht in Betracht kommen, wird die Ausgleichsabgabe nach der Ausgleichsabgabeverordnung vom 1.12.77 (Ges. Bl. S. 704) festgesetzt.

Wolfach, den 8.9.1981



Für den Gemeinderat:

*[Handwritten signature]*  
.....  
Züfle, Bürgermeister