
B a u v o r s c h r i f t e n

zum Bebauungsplan der Stadt Wolfach für die Hangbebauung
" Rothekreuzberg ".

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960
(BGBI. I S. 341).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der
Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26.11.1968
(BGBI. I S. 1237) und einer Berichtigung vom 20.12.1968
(BGBI. I S. 11).
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bau-
leitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts
(Planzeichenverordnung) vom 19.1.1965 (BGBI. I S. 21).
4. § 1 der Zweiten Verordnung der Landesregierung zur
Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27.6.1961
(Ges.Bl. S. 108).
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 der Landesbau-
ordnung für Baden - Württemberg LBO in der Fassung der
Bekanntmachung vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S. 351)

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist nach Maßgabe
der Vorschriften der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965
(Ges.Bl. S. 21) im Bebauungsplan abgegrenzt.

§ 2

Ausnahmen

Soweit in § 4 Abs. 3, Ziffer 1 - 6 BauNVO Ausnahmen vorge-
sehen sind, sind diese nur in folgendem Umfang Bestandteil
des Bebauungsplanes:

Ziffer 2 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, ausser Gebäude gem. § 2 (2) LBO, sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

Für die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Anlagen ist § 14 Abs. 2 BauNVO anzuwenden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Festsetzung der Grund- und Geschoßflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse im Bebauungsplan bestimmt.

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Werte der Grund- und Geschoßflächenzahlen sind durch Eintragung im Teilbebauungsplan festgesetzt. Laut § 21a BauNVO wird das vorgeschriebene und das zulässige Garagengeschoß nicht auf die Grund- und Geschoßfläche angerechnet.
- (2) Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintragung in den Teilbebauungsplan festgesetzt. Die mit einem Kreis vorgesehenen Geschoßzahlen sind zwingend.
- (3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.
- (4) Ein Ausbau des Dachgeschosses ist unzulässig. Der Zugang und die Nutzung des Dachraumes sind nicht zugelassen. Ausnahmen sind nur bei dem letzten, oberen Terrassenhaus einer Hausgruppe zulässig, sowie bei dem Einzelhaus.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die Terrassenbauweise festgesetzt (zwingend).

- (2) Soweit im Teilbebauungsplan Hausgruppen eingetragen sind, gelten diese Eintragungen gemäß § 22 Abs. 2, Satz 2 BauNVO.
- (3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Teilbebauungsplan maßgebend.

§ 7

Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Die Festsetzung von Strassenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Strassen- und Baulinienplan. Die Festsetzung der Höchstwerte von zulässigen vorspringenden Bauteilen über die Baulinie erfolgt durch Eintragung im Strassen- und Baulinienplan sowie in den Geländeschnitten. Als vorspringende Teile sind nur Balkone/Terrassen zulässig.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
- (3) Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind jedoch als Ausnahme auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (4) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur zulässig auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Teilbebauungsplanes Schnitt XIV und XVI hinter der rückwärtigen Baugrenze der beiden Hausgruppen und dem Rotheckreuzbergweg in folgendem Umfang:
Anlage eines Schwimmbades, Anlage eines Kinderspielfeldes.

§ 8

Grenz- und Gebäudeabstand

- (1) Die Summe der auf einem Grundstück einzuhaltenen seitlichen Grenzabstände muß mindestens 7 m betragen, wobei der geringste Abstand 3 m betragen muß.
- (2) Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

IV. Baugestaltung

§ 9

Gestaltung der Bauten

- (1) Die grundlegende Form der Gebäude ist durch den Bebauungsplan festgelegt.

Die Wohngebäude sind in der äußeren Gestaltung als Terrassenhaus zu erstellen, d.h. in aufsteigender Folge, der Hangneigung entsprechend zu staffeln, wobei die maximale Gebäudehöhe (bezogen auf das umgebende Gelände) durch Eintragung in den Teilbebauungsplan festgesetzt ist.

- (2) Der Teilbebauungsplan ist für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform maßgebend.
- (3) Die Hausgruppen müssen einheitlich gestaltet werden.
- (4) Die Terrassen der einzelnen Häuser werden durch Dachflächen unterbrochen. Für die Dachdeckung ist dunkles, nichtflänzendes Material zu verwenden.
- (5) Dachgauben und Dachaufbauten sind nicht gestattet. Dachlegfenster oder Negativgauben sind unzulässig, Ausnahmen sind nur zulässig nach § 5 (4).

§ 10

Garagen

- (1) Die Stellung von Garagen richtet sich nach den Festsetzungen im Bebauungsplan.
- (2) Sammelgaragen sind gleichzeitig und in der Gestaltung einheitlich auszuführen.
- (3) Als oberen Abschluß der Hausgruppen am Rotheckreuzbergweg sind Garagen zulässig.

§ 11

Einfriedigungen

- (1) Als Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Strassen und Plätzen sind gestattet: Holz- (Latten- oder Stacheldraht-) mit Heckenhinterpflanzung.
- (2) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.
- (3) Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf das Maß von 1.00 m nicht überschreiten.
- (4) Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Strasseneinmündungen weitergehende als in Abs. 1 - 3 vorgeschriebene Einschränkungen verlangt werden.
- (5) Die Grundstücksgrenzen zwischen den Nachbarn dürfen mit Holzzäunen bis max. 0.50m Höhe gekennzeichnet werden.

§ 12

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- (1) Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind

- so durchzuführen, daß die Nachbargrundstücke in ihrer Höhenlage nicht beeinträchtigt werden.
- (2) Vorgärten sind als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Eine landschaftsgerechte Ein-grünung ist bindend.

§ 13

Antennenanlagen

Antennenanlagen sind so auszuführen, daß sie nicht störend wirken. Bei den Hausgruppen sind nur Gemeinschaftsantennen zulässig.

Wolfach, den

6.8.1972

Der Bürgermeister:

