

Bebauungsvorschriften
zum Bebauungsplan "Rotheckreuzberg", 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).

§§ 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 als WA-Gebiet (allgemeines Wohngebiet) festgesetzt (§ 4 BauNVO).

§ 2 Ausnahmen

Im WA-Gebiet sind die in § 4 Abs. 3 Ziffern 2 - 6 genannten Nutzungsarten gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig und somit nicht Bestandteile des Bebauungsplanes.

§ 3 Nebenanlagen

(1) Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

(2) Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.

- (3) Einrichtungen, die zu einer öffentlichen Grünanlage, zu einem öffentlichen Kinderspielplatz gehören, Beleuchtungsanlagen sowie Einrichtungen zu einer öffentlichen Stellplatzfläche sind zulässig.

§ 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

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

§ 5 Garagen

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

§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.
- (2) Für die Sockelhöhen (Oberkante Erdgeschoßrohboden) sind die Eintragungen in einem Sockelhöhenplan verbindlich. Die Sockelhöhen richten sich nach den gebauten Straßen und Wegen.
- (3) Bei den neu zu errichtenden Gebäuden sind die Kamine gegen Funkenflug zu sichern.

§ 7 Bauweise

Im zeichnerischen Teil ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

§ 8 Flächen, die mit einem Leitungsrecht belastet sind

Flächen, die mit einem Leitungsrecht belastet sind, sind im zeichnerischen Teil besonders gekennzeichnet.

C. 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 Doppelpfeiles.
- (2) Für Dachneigungen allgemein und für Gebäudehöhen sind die Eintragungen in den Regelschnitten I, II und III verbindlich. (Plan 1.3).

Die Dachneigungen betragen 30 - 36 °. Die Angaben der Gebäudehöhen sind Höchstwerte. Gebäudehöhe ist die Höhe von Oberkante Erdgeschoß-Rohboden bis Schnittpunkt Außenmauerwerk mit Unterkante Sparren.

- (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 dunkelfarbigen Dachziegeln, Zementdachsteinen oder Asbestzementschiefer- und wellplatten einzudecken.

§ 10 Fassadengestaltung

Die Fassadenflächen können bestehen aus: Putz, Holz, kleinteiligen Natur- oder Asbestzementschindeln.

Es sind keine reinweißen Fassadenflächen zulässig.

§ 11 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.

§ 12 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) Die Untergeschosse auf den Giebelseiten der Gebäude müssen auf einer Breite von mind. 1/3 der Gebäudetiefe vom Erdreich abgedeckt sein.
- (3) Vorgärten sind als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.

§ 13 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- (1) Auf den 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.
- (3) Im öffentlichen Bereich sind im zeichnerischen Teil Pflanzgebote für hochstämmige Bäume festgesetzt.

§ 14 Antennenanlagen

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

§ 15 Wasserversorgung, Entwässerung und Müllabfuhr

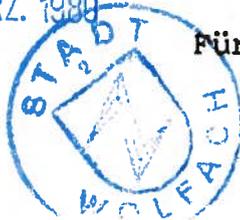
Die Satzungen der Stadt Wolfach über die Wasserversorgung, die Entwässerung und die Müllabfuhr sind zu beachten.

§ 16 Elektrische Anlagen

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

Wolfach, den

25. MRZ. 1980



Für den Gemeinderat:

.....
(Züfle, Bürgermeister)