

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

zum Bebauungsplan der Stadt Wolfach für das Gebiet

"Straßburger Hof - Ost."

## I. Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) - BBauG -
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. S. 429) - BauNVO -
3. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 107).
4. § 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21)
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 112 LBO für Baden-Württemberg vom 6.6.1964 (Ges. Bl. S. 151) - LBO, in der Fassung vom 26.6.1972.

## II. Planungsrechtliche Festsetzungen:

### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Der gesamte Bereich des Bebauungsplans ist Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

1.2 Nebengebäude sind nur als Garagen im Rahmen des Bebauungsplans zugelassen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Das im Bebauungsplan vorgeschriebene Nutzungemaß darf nicht überschritten werden.

### 3. Ausnahmen

Die in BauNVO § 4 Abs. 3 vorgesehenen Ausnahmen sind nicht zugelassen.

### 4. Neben- und Versorgungsanlagen

Versorgungsanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 können als Ausnahme zugelassen werden.

5. Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

6. Bauweise und Baugestaltung

6.1 Für das Grundstück 792/65 gilt offene Bauweise mit der im Bebauungsplan in einzelnen festgesetzten Nutzung.

6.2 Für das Grundstück 989 ist ein Doppelhaus mit einer Gesamtlänge von ca. 41 m angeordnet.

6.3 Für das Grundstück 1197 zusammen mit dem abgetrennten Teil des Grundstücks 989 ist ein nach unten gestaffelter Baukörper vorgesehen. (Flachbau mit ebenen bzw. unter ca. 7° geneigten Dächern über den Gruppenräumen).

6.4 Dachneigung bei den Flachbauten auf Grundstück 792/65: ca. 25°; bergseitig sind Kniestöcke von 1,2 m zulässig, Deckmaterial: dunkelfarbig.

Bei den mehrgeschossigen Bauten sind ebene Dächer mit Kiesauflage angeordnet.

Bei den Flachbauten des Südwestbereichs ist der Einbau von Kleinwohnungen im Dachraum und die Anlage von Einzelgaupen beschränkter Größe im Mittelbereich des Daches zulässig. Länge der Gaupen bis höchstens 1/3 der entsprechenden Dachseitenlänge, Höhe der Gaupen höchstens 1,10 m einschl. Gaupengesims.

6.5 Das stark fallende Gelände lässt keine einheitliche Festsetzung der Sockelhöhe zu. Die Fußböden der Erdgeschossesollen etwa 20 cm über der natürlichen Geländehöhe in der bergseitigen Gebäudefluicht angeordnet werden.

Bei dem vorhandenen Geländeverlauf wird ein volles Geschoss auf der Talseite der Gebäude als Hanggeschoss frei. Dieses Hanggeschoss kann auf der Talseite als Wohngeschoss ausgenutzt werden.

7. Grenz- und Gebäudeabstände

Grenz- und Gebäudeabstände gemäß Landesbauordnung (LBO) § 7, 8, 9.

8. Gebäudehöhen

Gebäudehöhen gemäß Festsetzung des Bebauungsplans, wobei für jedes Wohngeschoss eine Höhe von 2,75 m (O.K. Fußboden bis O.K. Fußboden) angenommen ist.

## 9. Garagen

9.1 Alle Garagen sind als eingeschossige Körper mit Abdeckung der Dächer mit Mauer und Begrünung herzustellen. Bei den 6 Garagen im Bereich der Südgrenze des Grundstücks 792/65 kann statt der Begrünung des Daches der Garagen Kiesbelag verwendet werden.

9.2 Freistehende Einzelgaragen sind nicht gestattet.

9.3 Im übrigen gelten die Bestimmungen der Verordnung über Garagen und Einstellplätze in der Fassung des Erlasses des Innenministeriums vom 5.8.1966 Nr. V 4500/135.

## 10. Einfriedigung der Grundstücke

10.1 Grundstück 792/65:

Einfriedigung entlang der Ostlandstraße und der Straße Am Kastanienobel: Kantstein aus Naturstein oder Beton, dahinter Hecke aus Hainbuche oder bodenständige Sträucher.

10.2 Grundstück 989:

Entlang der Ostlandstraße: Wie Grundstück 792/65.

Entlang der Oberen Rebbergstraße: Kantstein entlang des Gehwegs, dahinter Rasen und freie Pflanzung von Einzelsträuchern und Bäumen.

10.3 Grundstück 1197 einrichten wie bei 792/65 und 989.

## 11. Gestaltung der Grünflächen

11.1 Vorgärten und übrige Grundstücksflächen als einfache parkartige Grünräume mit Rasen und Baum- bzw. Strauchpflanzung gestaltet.

11.2 Fußwege und Garagenzufahrten mit Beton-Verbundpflaster befestigt.

## 12. Versorgungsleitungen

12.1 Alle häuslichen Abwässer sind unmittelbar dem Ortskanalnetz zuzuführen.

12.2 Alle Versorgungsleitungen für elektrische Energie und Fernsprecheleitungen sind als Erdkabel zu verlegen.

**13. Zusätzliche Genehmigungspflicht**

Abweichend von § 89 LBO bedarf die Herstellung, Errichtung und Änderung folgender Anlagen und Einrichtungen besonderer Genehmigung:

13.1 Landwirtschaftliche Gerätemäuer (§ 89 Abs. 1 Nr. 2)

13.2 Werbeanlagen (§ 89 Abs. 1 Ziff. 29 LBO)

13.3 Automaten, auch wenn sie nicht vom Verkehrsraum aus sichtbar sind, aber nach außen in Erscheinung treten (§ 89 Abs. 1 Ziff. 30).

**14. Abstecken der Baufluchten und Festsetzen der Sockelhöhe**

14.1 Vor Beginn der Bauarbeiten muß die Absteckung der Gebäude und die Markierung der Sockelhöhe im Gelände dem Bürgermeisteramt zur Abnahme mitgeteilt werden.

14.2 Nach Fertigstellung der Sockel muß beim Bürgermeisteramt Antrag auf Abnahme der Sockelhöhe und der Baufluchten gestellt werden. Das Bürgermeisteramt wird nach Abnahme von Sockelhöhe und Baufluchten eine Abnahmebescheinigung erteilen und den Weiterbau genehmigen.

**15. Ordnungswidrigkeiten**

Vorsätzliche und fahrlässige Zuwiderhandlungen gegen die Vorschriften dieser Satzung oder gegen eine aufgrund dieser Satzung ergangene vollziehbare Anordnung der Baurechtsbehörde werden nach § 112 LBO geahndet.

**16. Aufhebung der das Grundstück 1197 betreffenden Festsetzung des Bebauungsplans vom 4.5.1964:**

(genehmigt durch das Landratsamt Wolfach am 6.7.1964).

Die Festsetzung des Bebauungsplans vom 4.5.1964 für das Grundstück 1197 "Öffentliche Anlage und Kinderspielplatz" wird aufgehoben. Das Grundstück 1197 wird aus dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplans herausgenommen.

Wolfach, den 28. DEZ. 1972



Der Bürgermeister: