

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

zum Teilbebauungsplan für das Gebiet:

Weiermatte - Franz-Disch-Straße und
Auf der Kanzel in W o l f a c h .

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2,8 und 9 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) (Bau NVO)
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21)
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl.S.108)
5. §§ 3 Abs. 1,7,9,16 und 111 Abs. 1,2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S. 151)(LBO)

B. Festsetzungen

§ 1

Art und Maß der baulichen Nutzung des Baugebietes.

1. Die Art des Baugebietes ist allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung.
Von den in § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zugelassenen Anlagen sind lediglich:
Ziffer 1 Wohngebäude
Ziffer 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- u. Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
Ziffer 4 Gartenbaubetriebe
Ziffer 6' Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftl. Nebenerwerbsstellen.
2. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

§ 2

Bauweise, Grenz-u. Gebäudeabstände

1. In dem Baugebiet, ausschließlich zur Wohnen bestimmt, ist die offene Bauweise nach Maßgabe des Gestaltungsplanes vorgeschrieben.
2. Für die zulässige Geschoszahl und die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.
3. Für die Form der Hauskörper sind die dem Bebauungsplan angeschlossenen Haustypen verbindlich. Diese Vorschläge sind für die einzelnen Grundstücke und die bestehenden Grundrisse abgestimmt.

4. Die Durchführung der Umbauten in Teilabschnitten kann gestattet werden. Sie ist jedoch nur im Rahmen zulässig, wenn gewährleistet ist, daß im Endstadium die Festsetzung des Bebauungsplanes einschl. der angeschlossenen Bautypen eingehalten wird.
5. für die Grenzabstände gelten, soweit im Bebauungsplan keine anderen Vorschriften enthalten sind, die Mindestabstände gemäß § 7 der Landesbauordnung.
6. Für die Abstände vor notwendigen Fenstern gelten die Vorschriften § 8 der Landesbauordnung.

§ 3

Gestaltung der Bauten

1. Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck unter Zugrundelegung der beigefügten Einzelvorschläge bilden.
2. Die Dachneigung beträgt bei Typ I = 36 Grad, bei Typ II und III = 32 Grad. ~~Ein Kniestock ist nicht zugelassen.~~ Geschoßhöhe des Obergeschoßes 2.50 m Rohbaulichte. *S. 2. Änderung*
Die Firsthöhe deckt sich immer mit der jetzt bestehenden, im Hinblick auf ABSCHNITTSBAUWEISE.
3. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen, und sich architektonisch einfügen.

§ 4

Nebengebäude

1. ~~Nebengebäude, soweit sie nach der Nutzungsart zulässig sind, dürfen nur in den bebaubaren Flächen errichtet werden.~~ *S. 2. Änderung*
2. Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.

§ 5

Garagen

1. Die Garagen sind grundsätzlich auf den im Bebauungsplan hierfür vorgesehenen Bauflächen zu errichten.
2. ~~Die Dachflächen sind in ihrer Neigung möglichst flach als ebene Dachplatte oder Pultdach zu halten.~~ *S. 1. Änderung*
3. Doppelgaragen müssen in der gleichen Dachform ausgeführt werden. Sie sind in Gestaltung und Werkstoff einander anzupassen und sollen als Einheit wirken.
4. Für die Zu- und Abfahrten der Garagen, sowie für die Ausbildung evtl. notwendiger Rampen gelten die Vorschriften der Garagenverordnung vom 24.2.1965.

§ 6

Verputz und Anstrich der Gebäude

1. Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend den Baubescheidungsbedingungen zu behandeln und in hellen Farben zu halten. Auffallend wirkende Farben dürfen nicht verwendet werden.
2. Die Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen. Auf alle Fälle ist vorherige Rücksprache mit den vor-bezeichneten Stellen erforderlich.
3. Bei Haupt- und Nebengebäuden sowie Gebäudegruppen sind Putz- und Farbton aufeinander abzustimmen.

§ 7

Einfriedungen

1. Die Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Die vorgesehene Einfriedungsart ist in den jeweiligen Abschnitten von der Stadt zu bestimmen.
2. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist nicht gestattet.

§ 8

Grundstücksgestaltung und Vorgarten

1. Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen, natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
2. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 9

Entwässerung

1. Anfallende Abwässer sind unmittelbar in die Ortskanalisation abzuleiten.

§ 10

Planvorlage

1. Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baurechtsbehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.
2. Soll der Umbau in mehreren Abschnitten durchgeführt werden, kann die Baurechtsbehörde den planerischen Nachweis verlangen, daß das Vorhaben in seinem Endzustand den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes einschl. der angeschlossenen Muserentwürfen entspricht.

§ 11

Ausnahmen

1. Von den Festsetzungen des § 2 Abs. 2 der Bebauungsvorschriften kann im Einvernehmen mit der Stadt von der zwingend vorgeschriebenen Gebäudestellung und Firstrichtung unter der Bedingung eine Ausnahmegewilligung erteilt werden, daß die geplante Änderung mit der unmittelbar angrenzenden Bebauung in Einklang gebracht werden kann.
2. Garagen können auch abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen errichtet werden, wenn die betreffenden und benachbarten Grundstückseigentümer hiermit einverstanden sind.
Die Errichtung von Garagen vor den Baulinien ist nicht gestattet.

Wolfach, den 30. Juni 1969

Heinrich