

## Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Siechenwald"  
der Stadt Wolfach

### A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I.S. 341).
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. 208).
4. §§ 1 - 3 der Verordnung über Baugestaltung vom 10. November 1936 (RGBl.I.S.938).
5. §§ 2 Abs.4, 32, 33 Abs.4, 109, 123 Abs.4, und 126 Abs.15, der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juli 1935 (GVBl.S.193, GVBl.S.187).

### B) Festsetzungen

#### I. Art der baulichen Nutzung

##### § 1 Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist reines Wohngebiet gemäß § 3 der Baunutzungsverordnung.

##### § 2 Ausnahmen

Ausnahmen, die im § 3 BauNVO vorgesehen sind, sind nicht zulässig.

### § 3 Neben- und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
2. Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

## II. Maß der baulichen Nutzung

### § 4 Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Eintragungen in Bebauungsplänen.

### § 5 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Im Gestaltungsplan sind durch Eintragung der Baulinien und Baugrenzen sowie durch Darstellung der Bauweise die entsprechenden Festsetzungen getroffen.  
Die in § 17 BauNVO festgelegten Höchstwerte bezüglich der Grundflächenszahl und der Geschosflächenzahl dürfen jedoch keinesfalls überschritten werden.
2. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
3. Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.

## III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

### § 6 Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
2. Es sind durchweg Einzelhäuser vorgesehen. Die Ausführung von Doppelhäusern anstelle der Einzelhäuser ist erlaubt unter der Voraussetzung, daß das Doppelhaus in architektonischer Hinsicht wie ein Einzelhaus erscheint und die übrigen Bestimmungen der Bauvorschriften eingehalten werden.
3. Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

### § 7 Überbaubare Grundstücksfläche

1. Die Fortsetzung der Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung in Straßen- und Baulinienplan sowie im Gestaltungsplan.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.
3. Die sichtbare Sockelhöhe der Gebäude ist möglichst niedrig zu halten. Die Angaben auf den beigelegten Querprofilen sind grundsätzlich einzuhalten.
4. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
5. Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
6. Die Dachneigung muß betragen:
  - a) Bei Garagen höchstens  $15^{\circ}$ , sofern im Bebauungsplan nicht Flachdach vorgesehen ist.  
Bei Garagengruppen muß die Dachneigung einheitlich sein.
  - b) Bei den Hauptgebäuden  $30^{\circ}$ .
  - c) Für die Dachdeckung sollen in der Regel engoberte Tonziegel verwendet werden.

### § 8 Grenz- und Gebäudeabstand

1. Für die Stellung und den Abstand der einzelnen Gebäude gelten die Einzelzeichnungen im Gestaltungsplan.  
Sofern im Gestaltungsplan keine Abstände eingetragen sind, muß der Mindestabstand von der Nachbergrenze 3 m betragen.
2. Der geringste seitliche Grenzabstand muß entsprechend den Eintragungen im Gestaltungsplan angeordnet werden.

## IV. Baugestaltung

### § 9 Gestaltung der Bauten

1. Die Grundrisse der Gebäude sollen im allgemeinen ein langgestrecktes Rechteck bilden.

2. Die Kautiefe muß betragen:
  - a) bei den Hauptgebäuden mind. 8,50 m, höchstens 9,50 m
  - b) bei den Garagen höchstens 6 m.
3. Die Baulänge muß betragen:  
bei den Hauptgebäuden mind. 14 m, höchstens 18 m.
4. Die Gebäudehöhe darf, von Oberkante Erdgeschoßfußboden (Sockelhöhe) bis zur Dachtraufe gemessen,
  - bei Garagen 2,50 m,
  - bei den Hauptgebäuden zum Teil hin 5,80 mnicht überschreiten.
5. Der Mindestabstand der Gebäude untereinander darf das Maß von 10 m nicht unterschreiten.
6. Für die Zahl der Hauptgeschosse und die Dachform der Gebäude sind die Angaben im Gestaltungsplan bzw. in den Querprofilen maßgebend.
7. Bei den Hauptgebäuden ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung ausschließlich durch Giebel Fenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachgeschosses muß durch liegende Fenster (nicht durch Dachgauben) erfolgen.
8. Schornsteine sollen in der Regel in der Firstlinie oder deren Nähe aus dem Dachgeführt werden.

#### § 10 Garagen

1. Als Nebengebäude sind nur Garagen im Rahmen des Gestaltungsplanes zugelassen.
2. Die Garagen dürfen nicht vor Errichtung des Hauptgebäudes erstellt werden.
3. Garagenabfahrten im Vorgartengelände sind nicht erlaubt.
4. Mehrere Einzelgaragen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelbaukörper errichtet werden, sondern sind zu einer Garagengruppe zusammenzufassen. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Verordnung über Garagen und Einstellplätze (Reichgaragenordnung RGeO) vom 17. Februar 1939 (RGBl. I. S. 219).

### § 11 Einfriedigungen

1. Die Einfriedigungen der Grundstücke sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten.  
Gestattet sind:  
Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Strüchern,  
Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton ohne Heckenhinterpflanzungen.  
Die Festsetzungen für die einzelnen Straßenzüge erfolgt durch besondere Satzung.
2. Die seitliche Abgrenzung im Vorgartengelände soll nach Möglichkeit ganz unterbleiben. Zugelassen sind Hecken mit höchstens 40 cm Höhe.
3. Seitliche Abgrenzungen hinter der Baulinie sind mit Maschendraht und einbetonierten Pfosten in 1 m Höhe über Gelände zulässig.
4. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

### § 12 Grundstücksgestaltung u. Vorgärten

1. Die Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen oder Strüchern sind bodenständige Gehölze zu verwenden.
2. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.
3. Garagenabfahrten im Vorgartengelände sind untersagt.

### § 13 Entwässerung

1. Häusliche Abwässer (Fäkal-, Küchen-, Bad-, Waschküchenabwässer usw.) sind unmittelbar in das Ortskanalnetz einzuleiten. Soweit die Gesamtkläranlage noch nicht erstellt ist, müssen die Abwässer in Hauskläranlagen geleitet werden. Die Hauskläranlagen müssen der DIN 4261 entsprechen.
2. Die für die Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserpolizeiliche Genehmigung bleibt unberührt.

#### § 14 Planverlege

Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baupolizei-  
behörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder  
und Modelle verlangen.

In besonderen Fällen können Übersichtszeichnungen und Geländeschnitte  
verlangt werden aus denen die Einfügung des geplanten Gebäudes in  
seine Umgebung ersichtlich ist. Die Baupolizeibehörde kann ferner  
verlangen, daß die Umzäunung der Bauten in der Natur durch Stangen,  
Latten usw. so dargestellt wird, daß die Beurteilung der Wirkung der  
zu erstellenden Gebäude im Gelände möglich ist.

#### § 15 Zusätzliche Genehmigungspflicht

Die in § 123 Abs. 2 Buchstabe f und k LBO genannten Bauarbeiten  
bedürfen der Genehmigung der Baupolizeibehörde.

#### § 16 Ausnahmen und Befreiungen

Die Baupolizeibehörde kann nach Anhörung der Gemeindeverwaltung auf  
Antrag in begründeten Fällen ganz oder teilweise Ausnahme von Be-  
stimmungen dieser Vorschriften erteilen. Die Ausnahme kann an Be-  
dingungen geknüpft werden.

#### § 17 Abstecken der Bauflucht und Festsetzen der Sockelhöhe

1. Rechtzeitig vor Baubeginn muß beim Bürgermeisteramt schriftlich  
Antrag gestellt werden auf Abstecken der Bauflucht und Markierung  
der Sockelhöhe im Gelände.
2. Sofort nach Fertigstellung des Fundamentes bis zur Sockelhöhe  
muß beim Bürgermeisteramt Antrag gestellt werden auf Abnahme  
der Bauflucht und Sockelhöhe.

Für deren Einhaltung wird dem Bauherrn seitens des Bürgermeister-  
amtes eine Abnahmebescheinigung erteilt und die Erlaubnis zum  
Weiterbauen gegeben.

W o l f a c h , den 24. Mai 1964

Der Bürgermeister:

