

Bebauungsvorschriften  
zum Bebauungsplan "Kirchenfeld-Friedrichstraße"  
Bereich - Vorstadtberg - 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), geändert durch Gesetz vom 3. 12. 1976 (GBl. S. 3281) und vom 6. 7. 1979 (GBl. S. 949).

§§ 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 (Planzeichnungsverordnung) 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 WR-Gebiet (reines Wohngebiet) festgesetzt (§ 3 BauNVO).

§ 2 Ausnahmen

Im WR-Gebiet sind die in § 3 (3) BauNVO genannten Ausnahmen gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

§ 3 Nebenanlagen

- (1) Anlagen der Außenwerbung, Automaten, Schaukästen und Geräteschuppen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksteilen zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).
- (2) Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und im Grenzabstand zulässig.

- (3) Einrichtungen für öffentliche Beleuchtungsanlagen sind zulässig.

§ 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

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

§ 5 Garagen

- (1) Lage und Stellung von Garagen richten sich, soweit dargestellt, nach den Festsetzungen im zeichnerischen Teil.
- + (2) 1. Änderung.

§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch 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) 1. Änderung.

§ 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.

Die Dachneigungen betragen 30 - 36 °. Die Angaben der Gebäudehöhen sind Höchstwerte. Gebäudehöhe ist die Höhe von Oberkante Erdgeschoßrohboden 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 dunkelfarbigem Dachziegeln, Zementdachsteinen oder Asbestzementschiefer- und wellplatten einzudecken.

(5) Dachneigungen, Dachgesimse und Dachdeckungs-material müssen bei Doppelhäusern einheitlich sein.

### § 10 Fassadengestaltung

Die Fassadenflächen können bestehen aus:

Putz, Holz, kleinteiligen Natur- oder Asbestzementschindeln.

Es sind keine reinweißen Fassadenflächen zulässig.

§ 11 Garagen

*geändert*

- (1) Freistehende Garagen, Doppelgaragen und Garagenzeilen sind mit einem Flachdach (max. 2 % Gefälle) zu überdecken. Die Geschosshöhe darf 2,50 m nicht überschreiten.
- (2) Doppelgaragen und Garagenzeilen müssen gestalterisch einheitlich ausgeführt werden.
- (3) Vor jeder Garage ist ein Stauraum von 5,0 m anzuordnen. Die Oberfläche des Garagenvorplatzes muß so sicher befestigt werden, daß öffentliche Flächen nicht beschmutzt werden.

Abschrankungen sind nicht zugelassen.

§ 12 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. 1 (13 a) LBO sind genehmigungspflichtig, sofern sie mehr als 0,20 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

§ 13 Grundstücksgestaltung und Vorgärten

*geändert  
1. Änderung*

- (1) ~~Aufschüttungen und Abtragungen auf den Bau-~~grundstücken sind, soweit überhaupt notwendig, ~~so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen 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 Rasen-~~Flächen anzulegen und ~~zu unterhalten.~~

*geändert  
1. Änderung*

§ 14 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.

§ 15 Antennenanlagen

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

§ 16 Wasserversorgung, Entwässerung und Müllabfuhr

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

§ 17 Elektrische Anlagen

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

Wolfach, den **21.10.1980** Für den Gemeinderat:



.....  
(Züfle, Bürgermeister)

~~Bebauungsplan~~  
**Anderungsplan** genehmigt

gemäß § 11 BBauG in Verbindung  
mit § 2 Abs. 1 der  
2. DVO der Landesregierung.

Offenburg den **17. 11. 1980**  
**Landratsamt**

— Baurechtsbehörde —  
in Vertretung

