

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gewann Schmelzegrün in 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. 187).

B. Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist

- reines Wohngebiet gemäss § 3 BauNVO. (WR)-

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eindeutig begrenzt. Er liegt zwischen der Strasse (Nord) und der Bahnlinie (Süd) nach Schiltach und den Grundstücken 898 / 15 - 16 - 17 (Westen).

§ 2

Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 3 Abs. 4, BauNVO. (beschränkende Festsetzungen in Wohngebieten) erfolgen durch Eintragung im Gestaltungsplan.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

- 1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind -unter den dort genannten Voraussetzungen- zulässig.
- 2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahmen zugelassen.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Reihenhausgruppen nach Anzahl der Hauseinheiten und Haustypen im Bebauungsplan.

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1) Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan. Eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Gestaltungsplan erfolgt nicht.
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Baulinie, seittl. und rückwärtige Baugrenze des Strassen- u. Baufluchtplanes (Baulinienplan) gegeben.
- 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) Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt 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 Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
- 2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (2) zulässig.

§ 8

Grenz- und Gebäudeabstand

Der Grenzabstand der Reihenhausgruppen ist im Gestaltungsplan festgelegt.

§ 9

Gestaltung der Bauten

- 1) Die Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden. Sie sind als Ein- und Zweifamilienhäuser im Typ im Gestaltungsplan festgelegt.
- 2) Die Höhe der Gebäude darf - vom eingeebneten Gelände- bis zur Traufe betragen:
bei eingeschossigen Gebäuden - nicht mehr als 3,00 m bei
zweigeschossigen Gebäuden - nicht mehr als 6,50 m
- 3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten, sie darf nicht mehr als - 0,50 bis 0,80 m betragen.
- 4) An- und Vorbauten an den Wohngebäuden sind nur innerhalb der Baulinie und der seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen gestattet und wenn sie sich architektonisch einfügen.
- 5) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- 6) Die Dachneigung beträgt bei den Hauptgebäuden (zweigeschossige Bauweise) = 35°. Bei den Hausgruppen muss die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engoblierte Tonziegel verwendet werden oder Ähnl..
Kniestockhöhe 50 cm
- 7) Im Dachraum der Hauptgebäude dürfen nur Einzelwohnräume gestattet werden.

- 8) Dachflächenfenster sind gestattet, soweit die Belichtung durch die Giebel Fenster nicht ausreicht.

§ 10

Nebengebäude und Garagen

- 1) Nebengebäude sind nicht gestattet. Die Garagen sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen. Sie können als Fertigaragen erstellt werden und werden in Gruppen zusammengefasst. Die Garagen erhalten ebenfalls einheitliche Dachneigung/Ausbildung als Flachdach.

§ 11

Einfriedigungen

- 1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen und entlang der privaten Stichstrassen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:

- Sockel bis 0,80 m Höhe aus Naturstein oder Beton.

Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern -

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 0,80 m nicht überschreiten. Für die Höhe der Einfriedigungen an Straßeneinmündungen und Kreuzungen gilt § 8 Abs. 2 der Kreisbauordnung.

- 2) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 12

Grundstückgestaltung und Vorgärten

- 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) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
- 3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 13

Entwässerung

- 1) Häusliche Abwässer sind
- unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten
- 2) Die für die Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

§ 14

Planverlage

Neben den üblichen Unterlagen für Bauangaben sind die notwendigen Strassen-Längs- und Querschnitte auf Grund eines Nivellementes mit vorzulegen.

§ 15

Zusätzliche Genehmigungspflicht

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

§ 16

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 BBauG.

§ 17

Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Der anbaufreie Schutzbereich der Bundesbahn entlang der Bahlinie (Bahndamm, Böschungskrone) von 7,5 m ist bindend. Die Versorgung der Siedlung mit Strom vom Ortsnetz erfolgt durch Erdkabel.



Wolfach, den 24. Mai 1964

Bürgermeisteramt