

Bebauungsplan

Neu Langenwinkel,

Erweiterung

Stadtteil Langenwinkel

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Bebauungsvorschriften

1 Rechtsgrundlagen

- 1.1 §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) — BBauG —.
- 1.2 §§ 1—23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung — BauNVO —) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237).
- 1.3 §§ 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).
- 1.4 § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 103).
- 1.5 §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. April 1964 (Ges.Bl. S. 151) — LBO —.

2 Ausnahmen

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- 2.1 im Baugebiet **I** gemäß § 4 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO: Betriebe des Beherbergungswesens
- 2 nicht störende Gewerbebetriebe
- 6 Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftl. Nebenerwerbsstellen
- 2.2 im Baugebiet **II** gemäß § — Abs. — Nr. — BauNVO:
- 2.3 im Baugebiet **III** gemäß § — Abs. — Nr. — BauNVO:

3 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind
 — unzulässig
 — nur in folgendem Umfang zulässig:

4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Soweit die zulässige GFZ nicht im Plan festgesetzt ist, ergibt sie sich, aus der Vervielfachung von festgesetzter GRZ und Z, wobei aber die Werte nach § 17 BauNVO nicht überschritten werden dürfen.
- 4.2 Von der Zahl der Vollgeschosse ist eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO
 — unzulässig
 — nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

5 Überbaubare Grundstücksfläche

- 5.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, die nach 2 dieser Bebauungsvorschriften zulässig sind, nur dort zulässig, wo sie im Plan festgesetzt sind.

6 Grenz- und Gebäudeabstand

- 6.1 Summe der auf einem Grundstück einzuhaltenden seitlichen Grenzabstände mindestens 6,00 m.
- 6.2 Dabei geringster Grenzabstand 3,00 m.
- 6.3 Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

Stadtplanungsamt Lahr, 23.07.07, Haist
 Der Bebauungsplan wurde am 20. Januar 1970 rechtsverbindlich

7 Baugestaltung

7.1 Mindestlänge der Gebäudelängsseite

- 7.1.1 bei eingeschossigen Gebäuden 9 m
- 7.1.2 bei zweigeschossigen Gebäuden 11 m — 12 m

7.2 Doppelhäuser und Hausgruppen müssen einheitlich gestaltet werden.

7.3 Höhe der Gebäude vom höchsten Punkt des umgebenden Geländes bis zur höchsten Traufe höchstens:

- 7.3.1 bei eingeschossigen Gebäuden 3,50 m
- 7.3.2 bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m
- 7.3.3 bei dreigeschossigen Gebäuden m

7.4 Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens:

- 7.4.1 siehe Festsetzung im Plan für jedes Grundstück — Vorhaben bezogen auf Meereshöhe NN

- 7.4.2 Fixpunkt: **Löschwasserbrunnen OK-Rand des geöffneten Brunnens** 159,11 NN

7.5 Dächer

- 7.5.1 Die Dachneigung bei Hausgruppen muß gleich sein.

- 7.5.2 Für die Dachdeckung ist dunkles — ~~hell~~ — nichtglänzendes Material zu verwenden.

7.6 Kniesstücke sind nur zulässig:

- 7.6.1 beim Steildach bis höchstens 0,80 m.
- 7.6.2 Beim ein- und zweigeschossigen Haus mit nachgeneigtem Satteldach bis höchstens 0,30 m.

7.7 Dachgauben und Dachaufbauten

- 7.7.1 nur beim Steildach zulässig

- 7.7.2 Dachgauben und Dachaufbauten sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß die geschlossene Wirkung der Dachfläche nicht beeinträchtigt wird. Die Gesamtlänge der Dachgauben darf in der Regel be-

bei Satteldächern nicht mehr als $\frac{1}{2}$

bei Walmdächern an der Längsseite nicht mehr als $\frac{1}{4}$

bei Walmdächern an der abgewandten Seite nicht mehr als $\frac{1}{4}$ der Gebäudeseitenlänge. Die Höhe der Stirnseiten der Dachgauben soll (im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen) nicht mehr als 0,90 m betragen. Die Frontflächen der Gauben müssen voll verglast sein. Dachgauben und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgauben müssen mindestens 2—3 Ziegeleihen durchlaufen. Die nicht verglasten Teile der Dachgauben und Dachaufbauten sollen in Baustoff und Farbe der Dachdeckung angepaßt werden.

8 Nebengebäude und Garagen

- 8.1 Die Nebengebäude müssen sich hinsichtlich Baumasse und Baugestaltung dem Hauptgebäude unterordnen und in guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen.

8.2 Nebengebäude (ausgenommen Garagen ~~ausgenommen Garagen~~)

- 8.2.1 Geschößzahl: 1 **Zu Zl. 8.2 Eingeschossige Nebengebäude bis 2,75 m**
- 8.2.2 Höchste Traufhöhe: 3 m **Gesamthöhe erhalten ein Flachdach (0 - 5 % Gefälle), höhere Gebäude ein in First-**
- 8.3 Garagen **richtung, Dachneigung und Deckenmaterial**
- 8.3.1 Vorgeschriebene Dachform: Flachdach **dem Hauptgebäude angepaßtes Satteldach.**
- 8.3.2 Höchste Höhe in der Einfahrt (Außenmaß): 2,50 m.

8.3.3 Garagen und Einstellplätze sind herzustellen, sobald der Bedarf es erfordert.

9 Einfriedigungen

- 9.1 Zulässig an öffentlichen Straßen und Plätzen:

- Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung
- Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung
- Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkelisen mit Heckenhinterpflanzung

- 9.2 Verwendung von Stacheldraht unzulässig.

- 9.3 — Höhe der Einfriedigungen höchstens 1 m — m.

- Für die Höhe der Einfriedigungen gilt § der Kreisbauordnung für den Landkreis vom

- 9.4 Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßeneinfriedigungen weitergehende Einschränkungen als in 9.1 bis 3 vorgesehen verlangt werden.