

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

zum Bebauungsplan für das Gewann Weilerfeld-Altengai der Gemeinde Sulz, Landkreis Lahr.

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. I 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 (RGL. 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 allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus den im Gestaltungsplan sowie aus den im Straßen- und Baulinienplan eingezeichneten Grenzen des Planungsgebietes.

§ 2

Ausnahmen

Soweit in dem Baugebiet nach § 4 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes allgemein gewahrt bleibt.

§ 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 können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der Baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

I



Müller

Landratsamt
Städtische Verwaltung
Lahr

Lohr, den 27. Juli 1964

Genehmigt

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Grundflächenzahl im Baugebiet wird auf 0,3 festgesetzt.
- ~~(2) Die Geschosshöhe beträgt 3,30 m.~~
- (3) Im Planungsgebiet sind nur Gebäude mit einem Vollgeschoß zulässig. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend, Ausnahmen nach § 17 Abs. 5 BauNVO können nicht zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

- (1) In dem Baugebiet ist die offene Bauweise (Einzelhäuser) nach Maßgabe des Gestaltungsplans vorgeschrieben.
- (2) 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 nicht zulässig.

§ 8

Grenz- und Gebäudeabstand

- (1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 3,60 m betragen.
- (2) Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß von 7,20 m nicht unterschreiten.

IV. Baugestaltung

§ 9

- (1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite mindestens 9 m lang sein.
- (2) Die Höhe der Gebäude darf vom natürlichen Gelände bis zur Traufe bei Gebäuden mit Flachdach 4,00 m und bei Gebäuden mit Steildach 4,50 m betragen.
- (3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 1 m betragen.
- (4) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem Hauptgeschoß mehr als im Gestaltungsplan vorgesehen in Erscheinung treten, sofern dies im Gestaltungsplan nicht schon berücksichtigt ist. Das Untergeschoß wird als Hauptgeschoß gerechnet, wenn die Höhe vom endgültigen (eingeebneten oder natürlichen) Gelände bis Oberkante Erdgeschoßfußboden mehr als 1,70 m beträgt.
- (5) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

(6) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.

(7) Die Dachneigung bestimmt sich nach den jeweiligen Eintragungen im Gestaltungsplan. Sie hat 30 - 34° oder 48 - 50° zu betragen. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.

(8) Bei Gebäuden mit Steildach ist ein Kniestock bis zur Höhe von 0,80 m, gemessen zwischen Oberkante Erdgeschoßdecke und dem Schnittpunkt der Außenseiten der Umfassungswand mit der Unterseite der Sparren, zulässig.

✓
○ (9) Bei den Hauptgebäuden mit Steildach dürfen im Dachraum Wohnungen und Wohnräume eingebaut werden. Bei den Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an der Giebelseite gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebel Fenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.

(10) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird. In keinem Falle darf die Gesamtlänge der Dachgaupen mehr als ein Drittel der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Strinseiten der Gaupen soll, im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0,90 m betragen. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 2 oder 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in ihrer Farbe und ihrem Baustoff der Dachdeckung angepasst werden.

(11) Schornsteine sollen in der Regel in der Firstseite (Linie) oder deren Nähe aus dem Dach geführt werden.

§ 10

Nebengebäude und Garagen

(1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.

(2) Um größere Baukörper zu erhalten, sind die im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.

(3) Nebengebäude dürfen nicht vor Errichtung der Hauptgebäude erstellt werden.

(4) Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

(5) Mehrere Einzelgaragen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelbaukörper erstellt werden sondern sind zu einer Garagengruppe zusammenzufassen. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Verordnung über Garagen und Einstellplätze (Reichsgaragenordnung vom 17.2.1939, RGBl. I S. 219).

§ 11

Verputz und Anstrich der Gebäude

(1) Die Außenseite der Haupt- und Nebengebäude ist spätestens ein Jahr nach der Rohbauabnahme entsprechend den Baubeschlechtsbedingungen zu behandeln (Verputzen, Abschleimen, Verschindeln und dergl.) und in hellen Farben (Pastellfarben) zu halten. Auffallend wirkende Farben dürfen nicht verwendet werden.

(2) Die Baupolizeibehörde kann Farb- und Putzproben vom Bau verlangen.

(3) Bei Haupt- und Nebengebäuden, sowie bei Gebäudegruppen sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.

§ 12

Einfriedigungen

- (1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für einzelne Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind Sockel bis zu 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,20 m nicht überschreiten. Für die Einfriedigungen an Straßeneinmündungen und Kreuzungen gilt § 8 Abs. 2 der Kreisbauordnung. Die Einfriedigungen sind 0,50 m von der Straßenflucht zurückzusetzen.
- (2) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 13

Grundstücksgestaltung 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.

§ 14

Entwässerung

- (1) Häusliche Abwässer sind über Hauskläranlagen in die örtliche Kanalisation abzuleiten. Nach Erstellung der zentralen Kläranlage durch die Gemeinde sind die häuslichen Abwässer unmittelbar in die Gemeindekanalisation einzuleiten und die Hauskläranlagen zuzuschütten.
- (2) Die für die Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt. Für die Hauskläranlagen gelten im besonderen die Vorschriften der Kreisbauordnung vom 27. 12. 1956.

§ 15

Planvorlagen

- (1) Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baupolizeibehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.
- (2) In besonderen Fällen, z.B. Hangbebauung, können Übersichtszeichnungen und Geländeschnitte verlangt werden, aus denen die Einfügung des geplanten Gebäudes in seine Umgebung ersichtlich ist.
- (3) Die Baupolizeibehörde kann ferner verlangen, daß die Umrißlinien der Bauten in der Natur durch Stangen, Latten usw. so dargestellt werden, daß die Beurteilung der Wirkung der zu erstellenden Gebäude im Gelände möglich ist.

§ 16

Zusätzliche Genehmigungspflicht

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

§ 17

Ausnahmen und Befreiungen

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

§ 18

Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Die Festsetzungen der Polizeiverordnung des Landratsamtes Lahr über Bebauungsvorschriften vom *27. 7. 1964* sind gemäß § 9 Abs. 2 und 4 BBauG. und § 1 der 2. DVO der Landesregierung zum Bundesbaugesetz vom 27. 6. 1961 nachrichtlich in diese Bebauungsvorschriften übernommen. Es handelt sich hierbei insbesondere um § 6 Abs. 3 und die §§ 8 - 16 dieser Bebauungsvorschriften.

Sulz b. Lahr, den 30. Januar 1964

Der Bürgermeister

Haller



Genehmigt

Lahr, den 27. Juli 1964

Landratsamt
- Städtische Verwaltung -
i. V.



[Handwritten signature]

