



Genehmigt

16. Aug. 1967

Bebauungsvorhaben Nr. 7 Lahr, den

zum Bebauungsplan " Wittumfeld " vom 31.8.1966
der Gemeinde Reichenbach, Kreis Lahr

Landratsamt
- Staatliche Verwaltung -
i.V.

A. Rechtsgrundlagen:

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesgesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 34).
- 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) §§ 2, 3, 7, 16, 94 und 111 Abs. 1 und 5 der Landesbauordnung von Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.Bl.S. 151).

B. Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1
Baugebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

§ 2
Ausnahmen

Soweit im § 3 bzw. § 5 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteile des Bebauungsplanes.

§ 3
Neben- und Versorgungsanlagen

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.

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Bebauungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.
- 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

- 1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2) Die Eintragungen im Bebauungsplan als Einzel- und Doppelhäuser gelten als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 3) Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

- 1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan
- 2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

§ 8

Grenz- und Gebäudeabstand

- 1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 4,00 m betragen.

IV. Baugestaltung

§ 9

Gestaltung der Bauten

- 1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden 11,00 m betragen.
- 2) Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände bei eingeschossigen Gebäuden 4,50 m, bei zweigeschossigen Gebäuden, 7,00 m bis zur Traufe betragen.
- 3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschossfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 0,80 m betragen.
- 4) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude mit einem Hauptgeschoß mehr als im Bebauungsplan vorgesehen in Erscheinung treten, sofern dies nicht bereits berücksichtigt ist. Das Untergeschoß wird als Hauptgeschoß gerechnet, bei Geschossen, die im Mittel weniger als 2,00 m über die festgesetzte Geländeoberfläche herausragen (Untergeschosse), wenn sie im Mittel mehr als 1,20 m herausragen und nicht als Garagengeschosse verwendet werden.

- 5) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden betragen:
- | | | |
|-------------------------------|------|------------------------|
| bei eingeschossiger Bauweise | | |
| beim Steildach | 48 ° | Kniestock 80 cm |
| beim flachgeneigten Dach | 30 ° | Kniestock 50 cm |
| bei zweigeschossiger Bauweise | 30 ° | (flachgeneigtes Dach). |
- 6) 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 Fall darf die Gesamtlänge der Dachgaupen bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als zweidrittel der jeweiligen Längsseite des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll, im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0,80 m betragen. Die 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 soll in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepasst 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. Für die Stellung der Garagen gelten die Eintragungen im Bebauungsplan.
- 2) Nebengebäude müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt, eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Dachneigung und Dachdeckung sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

§ 11

Einfriedigungen

- 1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßen und Plätze einheitlich zu gestalten.
- 2) In den bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
- 3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.
- 4) Die Höhe der Einfriedigung darf 1,20 m nicht übersteigen.

§ 12

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 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollen bodenbeständige Gehölze verwendet werden.
- 3) Vorplätze müssen geplant und befestigt werden.

§ 13

Planvorlage

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

§ 14

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 BBauG bzw. § 94 LBO.

Reichenbach / Lahr 31. Juli 1967



[Handwritten signature]
Bürgermeister