Anlage: 5

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gewann "Langenstücke" der Gemeinde Sulz bei Lahr

Genehmigt
6. Dez. 19
Lahr, den
Landratsamt
- Staatliche Verwaltung -

A - Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1, 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23 Juni 1960 BGBL. I.S. 341) (BBauG)
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBL. I S. 429) (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237)
3. §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung vom 19. Januar 1965 (BGBL. I S. 21)
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 108)
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16, 111 Abs. 1, 2 und 5, Satz 4 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. April 1964 (Ges. Bl. S. 151) (LBO)

B - Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist allgemeines Wohngebiet gem. § 4 der BauNVO. Der räumliche Geltungsbereich des Gebietes und die Festsetzung von Art und Begrenzung des Baugebietes werden im Bebauungsplan festgesetzt.

§ 2

Ausnahmen

Soweit nach § 4 der BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen in dem Sinne des § 14 Abs. 1 der 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

Allgemeine Vorschriften

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Eintragung im Bebauungsplan, durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschoße.

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung erfolgt durch Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche im Bebauungsplan, sowie der Grundflächenzahl von o,4 und einer Geschoßflächenzahl von o,4 bei eingeschoßigen Gebäuden ohne ausgebautem Dachgeschoß und o,7 bei zweigeschoßigen Gebäden und Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoß.
   Im übrigen 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 keine Ausnahme nach § 17 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden. Der Ausbau des Dachgeschoßes wird jedoch zugelassen.

III. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

§ 6

Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise entsprechend § 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO festgesetzt.

2. Auf Grundstücken bei denen im Bebauungsplan eine ringsumlaufende Baugrenze festgelegt ist, sind nur Einzelhäuser zulässig.
3. Auf Grundstücken mit durchlaufender Baulinie oder Baugrenze können Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 5o m errichtet werden.
4. Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude, sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

1. Die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge im Sinne des § 12 BauNVO zulässig.

§ 8

Grenz- und Gebäudeabstand

Der seitliche Grenzabstand der Bebäude von Nachbargrenzen muß den §§ 7 und 8 der LBO entsprechen.

§ 9

Besondere Baumaßnahmen

Bei den Gebäuden die innerhalb einer Entfernung von 4o m vom Waldrand vorgesehen sind, müssen die Kamine mit geeigneten Einrichtungen zur Verhinderung des Funkenfluges versehen werden.

IV. Baugestaltung

§ 1o

1. Die Grundrisse der Gebäude sollen ein Rechteck bilden, wobei die Gebäudelängsseite in der Regel mindestens 9 m betragen soll.

2. Die Höhe der Gebäude darf von Sockeloberkante = Oberkante Kellergeschoßdecke bei eingeschoßiger Bauweise höchstens 3,5o m bis zur Traufe = Schnittkante Sparren-Mauerwerk und bei zweigeschoßiger Bauweise höchstens 6,oo m betragen.

3. Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Kellerdecke) ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf nicht mehr als 1,2o m an der Bergseite und höchstens 1,5o m an der Talseite betragen.

4. Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig bei eingeschoßiger Bebauung mit einem Hauptgeschoß mehr, als im Bebauungsplan vorgesehen, in Erscheinung treten, sofern die im Bebauungsplan nicht bereits berücksichtigt ist.
Bei zweigeschoßigen Gebäuden gilt diese Ausnahme nicht.

5. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenem Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen, sich architektonisch einfügen und nach der LBO zulässig sind.

6. Fensteröffnungen sind in Ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.

7. Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Ziegel verwendet werden.

8. Dachgauben und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit 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 Gauben und Dachaufbauten bei den Gebäuden mit Satteldächern mehr als zweidrittel der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gauben soll im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen nicht mehr als 1,1o m betragen. Dachgauben und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgauben müssen mindestens zwei oder drei Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgauben und Dachaufbauten sollen in der Farbe der Dachdeckung angepaßt werden.

§ 11

Nebengebäude und Garagen

1. Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zu den Hauptgebäuden stehen und sind mit diesen in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
2. Nebengebäude müssen eingeschoßig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,00 m gemessen von Oberkannte Kellerdecke bis Schnittkante Sparren-Mauerwerk betragen.
   Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.
3. Sofern Garagengebäude an der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück errichtet werden, sind dieselben mit Flachdach zu errichten.
   Die Gesamthöhe darf von Oberkannte Garagenboden bis Oberkante Dachgesims 3,00 m nicht überschreiten.

§ 12

Einfriedigungen

Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten.
Gestattet sind Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern, einfache Holzzäune oder Schmiedeeiserne Zäune mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern.
Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet.

§ 13

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
2. Vorgärten sind nach der Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Sträuchern oder Bäumen sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
3. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

Sulz, den 11. SEP. 1979 .....

Die Gemeinde:

GEMEINDE SULZ (Krs. Lahr)

i. V. Bürgermeister

Der Planfertiger:

ROLF GÄNSHIRT
FREIER ARCHITEKT
7631 SULZ BEI LAHR
SCHÜTZENSTR. 7 · TEL.