

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 "Breite - Salzbrunnmatt -
Bannstöcke" (2. Abschnitt)
der Gemeinde Sulz b. 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 Grund-
stücke (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) §§ 3, 16, 94 und III Abs. 1 und 5 der Landesbauordnung für
Baden Württemberg (LEO) vom 6.4.1964 (Ges. Bl. S. 151).

B - Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Gliederung in Bauflächen und Baugebiete

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist:

- a) allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und
- b) Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO (gem. Baugebietsplan)

Der räumliche Geltungsbereich der einzelnen Gebiete wird im
Bebauungsplan festgesetzt. Die Festsetzung von Art (WA und GE)
und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintra-
gung im Straßen- und Baulinienplan.

§ 2

Ausnahmen

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

Für das Gewerbegebiet gelten Ausnahmen nach § 8 BauNVO.

§ 3

Festsetzungen im Festsetzungsplan

Festsetzungen nach § 4 Abs. 4 BauVO (Beschränkende Festsetzungen in Wohngebieten) erfolgen durch Eintragung im Festsetzungsplan.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

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

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Allgemeine Vorschriften

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

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintrag im Festsetzungsplan. Soweit dieser Eintrag nicht erfolgt, gilt für das Allgemeine Wohngebiet (WA) eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,7 bei zweigeschossigen Gebäuden. Im übrigen gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauVO als festgesetzt.

- Beim Gewerbegebiet (GE) ist die Zahl der Vollgeschosse (Z) auf 2,0, die Grundflächenzahl (GFZ) auf 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,2 festgesetzt.
- 2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- 3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann keine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauVO zugelassen werden. Bei eingeschossigen Wohngebäuden mit Steldach kann der Ausbau des Dachgeschosses ausnahmsweise zugelassen werden.

III. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 7

Bauweise

- 1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2) Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser eingetragen sind, gibt diese Eintragung als Festsetzung gem. § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.
- 3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 8

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 zulässig.

§ 9

Grenz- und Gebäudeabstand

- 1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 4 m vom Baukörper aus betragen.

§ 10

Gestaltung der Bauten (VA)

- 1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m und bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen.
- 2) Die Höhe der Gebäude darf von Straßenoberkante bis zur Traufe betragen:
Bei eingeschossigen Gebäuden 4,50 m
bei zweigeschossigen Gebäuden 7,00 m.
- 3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschossfußboden) ist möglichst niedrig zu halten, sie darf nicht mehr als 90 cm an der Bergseite und höchstens 1,20 m an der Talseite 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 bereits berücksichtigt ist.

5) An- und Fortsetzen der Vorarbeiten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn

sie in einem ausgeprochenen Entwicklungsstadium zum Hauptgebäude stehen, sich architektonisch einfügen und nach der Bauart

ähnlich sind.

6) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der

Architektur harmonisch zu gestalten.

7) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden bei eingeschossigen

Bauweise (mit Kuppelbau) mindestens 48° bis 52° bzw. 28°

bis 32° (Kuppelbauweise) und bei eingeschossigen

Bauweise 28° bis 32° entsprechend den Bestimmungen des ge-

staltungsbereiches betragen. Für die Beschneidung sollen in der

Regel engoblierte Konzepte verwendet werden.

8) Im Bereich der Hauptgebäude und Fortbau nur bei Hauptge-

bäuden mit steilem Einbaueck. Bei Hauptgebäuden mit

flach geneigten Dächern ist nur der Bereich von Einbaueinheiten

an den Gebäuden gestattet. Die Räume müssen ihre Position

und Richtung jedoch ausschließlich durch die Positionen

erhalten. Die Gestaltung und Verteilung der Einbaueinheiten

beschönern nur durch liegende Elemente erfolgen.

9) Hauptgebäude und Nebengebäude sind nur bei Gebäuden mit steil-

em Dach gestattet. Die sind auf der Dachfläche so zu verteilen,

daß eine harmonische Wirkung entsteht und die Fläche der

gebäude nicht beeinträchtigt wird. Im Rahmen der dort die

Gestaltung der Gebäudeformen und -anordnungen bei den Gebäuden mit

Gestaltungswert als Mittel der Gestaltung der Gebäudeformen

des Gebäudes betragen. Die Höhe der Einbaueinheiten der Gebäu-

de soll im Bereich zwischen der Dachfläche und der Fläche der Gebäu-

den nicht mehr als 0,30 m betragen. Gebäudeformen und -

anordnungen sind so zu gestalten, daß die Fläche nicht unter-

brochen wird. Im Bereich der Gebäudeformen und -anordnungen

zwei oder drei % der Fläche der Gebäudeformen und -anordnungen

der Gebäudeformen und -anordnungen sollen in der Fläche der Gebäu-

de der Fläche der Gebäudeformen und -anordnungen betragen.

§ 11

Hauptgebäude und Nebengebäude

1) Die Hauptgebäude sollen in einem ausgeprochenen Entwicklungs-

stadium zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesen in einem

engen Zusammenhang zu stehen.

2) Die grobe Konstruktion zu erhalten, und die weiteren weiteren

benötigten, zu erhalten, entsprechend den Abmessungen der ge-

staltung, um einen anderen Namen zu lassen.

3) Die gegebene Konstruktion zu erhalten, die weitere und weitere

weiter, sollen den Hauptbestand entsprechen.

§ 12

Einleitung

1) Die Einleitung, die die Einleitung zu den weiteren und weiteren

Einleitung, die die Einleitung zu den weiteren und weiteren

Einleitung, die die Einleitung zu den weiteren und weiteren

Einleitung, die die Einleitung zu den weiteren und weiteren

Einleitung, die die Einleitung zu den weiteren und weiteren

Einleitung, die die Einleitung zu den weiteren und weiteren

Einleitung, die die Einleitung zu den weiteren und weiteren

Einleitung, die die Einleitung zu den weiteren und weiteren

Einleitung, die die Einleitung zu den weiteren und weiteren

2) Einleitung, die die Einleitung zu den weiteren und weiteren

Einleitung, die die Einleitung zu den weiteren und weiteren

Einleitung, die die Einleitung zu den weiteren und weiteren

Einleitung, die die Einleitung zu den weiteren und weiteren

3) Einleitung, die die Einleitung zu den weiteren und weiteren

Einleitung, die die Einleitung zu den weiteren und weiteren

Einleitung, die die Einleitung zu den weiteren und weiteren

Einleitung, die die Einleitung zu den weiteren und weiteren

1) Einleitung, die die Einleitung zu den weiteren und weiteren

Einleitung, die die Einleitung zu den weiteren und weiteren

Einleitung, die die Einleitung zu den weiteren und weiteren

Einleitung, die die Einleitung zu den weiteren und weiteren

2) Einleitung, die die Einleitung zu den weiteren und weiteren

Einleitung, die die Einleitung zu den weiteren und weiteren

Einleitung, die die Einleitung zu den weiteren und weiteren

Einleitung, die die Einleitung zu den weiteren und weiteren

3) Einleitung, die die Einleitung zu den weiteren und weiteren

§ 14

Einleitung

Einleitung, die die Einleitung zu den weiteren und weiteren

Einleitung, die die Einleitung zu den weiteren und weiteren

Einleitung, die die Einleitung zu den weiteren und weiteren

§ 15

Planvorlage

Neben dem üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baupolizei-
behörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und
erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Licht-
bilder oder Modelle verlangen.

§ 16

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bau-
ungsplanes gelten § 31 BBauG und § 94 HBO.

Sulz bei Lahr, den 1. Juli 1964

Die Gemeinde



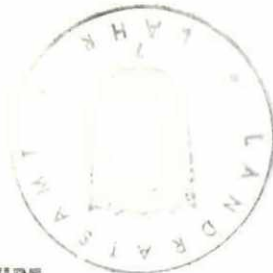
H. V. Keller

Der Planfertiger

Rolf Gänshirt
ROLF GÄNSHIRT
FREIARCHITECT
70103 SÜLZ BEI LAHR
SCHÜTZENSTR. 7 * TEL. 4710

Gemeinde

Lahr, den 16. Dez. 1965



Zecharia

