

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 (LBO) 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 Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 4 Abs. 4 BauMVO (Beschränkende Festsetzungen in Wohngebieten) erfolgen durch Eintragung im Gestaltungsplan.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

- 1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauMVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
- 2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauMVO 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 Gestaltungsplan.
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 BauMVO als festgesetzt.
Beim Gewerbegebiet (GE) ist die Zahl der Vollgeschosse (Z) auf 2,0, die Grundflächenzahl (GRZ) 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 BauMVO zugelassen werden. Bei eingeschossigen Wohngebäuden mit Steildach 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 Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen, sich architektonisch einfügen und nach der DBO zulässig sind.
- 6) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- 7) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden bei eingeschossiger Bauweise (mit Kniestock) mindestens 48° bis 52° bzw. 28° bis 32° (Friedhofstraße-Domnhölde) und bei zweigeschossiger Bauweise 28° bis 32° entsprechend den Festsetzungen des Gestaltungsplanes betragen. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.
- 8) Im Dachraum dürfen Wohnungen und Wohnräume nur bei Hauptgebäuden mit Steildach eingebaut werden. Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigten Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nichtausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.
- 9) 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 Gaupen und Dachaufbauten bei den Gebäuden mit Satteldachern mehr als zwei Drittel der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll im Anbau zwischen Dachfläche und Unterwarte der Sparren gemessen nicht mehr als 0,50 m betragen. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens zwei oder drei % liegelebene durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in der Farbe und dem Stoff der Dachdeckung angepaßt werden.

§ 11

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 Darangen zweier benachbarter Grundstücke entsprechend den Abtragungen im Gestaltungsplan zu einem Baukörper zusammen zu fassen.
- 3) Nebengebäude nur schon eingeschossig erstellt werden. Die Straßhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen den Hauptgebäude entsprechen.

§ 12

Minifriedigungen

- 1) Die Minifriedigungen 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 Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Struchern, einfache Holzzäune (Battenzäune) mit Heckenhinterpflanzungen, gewarstisches Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkelisen mit Heckenhinterpflanzung. In bebauten Straßen (Baulücken) sind die Minifriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
- 2) Entlang der Ostseite der Kreisstraße Nr. 24 sind die Grundstücke durch niedrige, lückenlose Minifriedigungen gegen die Straße abzugrenzen. Eine direkte Zufahrt von diesen Grundstücken zur Kreisstraße ist nicht gestattet.
- 3) Die Verwendung von Stacheldraht als Minifriedigung ist nicht gestattet.

§ 13

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 1) Aufstellungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- 2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Biergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Struchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
- 3) Vorplatzes müssen planiert und befestigt werden.

§ 14

Entwässerung

Städtische Abwässer sind in die Ortskanalisation abzuleiten. Für die Ableitung der Abwässer sind gesonderte Entwässerungsgesuche einzureichen.

§ 15

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.

§ 16

Ausnahmen und Befreiungen

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

Sulz bei Lehr, den 1. Juli 1964

Die Gemeinde



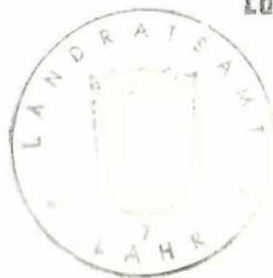
i. V. Köhler

Der Planfertiger

Rolf Gänshirt
ROLF GÄNSHIRT
FREIARCHITECT
7001 SULZ BEI LEHR
SCHÜTZENSTR. 7 • TEL. 4710

Genehmigt

Lehr, den 16. Dez. 1965



Echardt
Landratsamt
Lehr
i. V.

Echardt

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

vom 1. Juli 1964

zum Bebauungsplan "Breite-Salzbrunnmatt-Bannstöcke Teil II"
der Gemeinde Sulz

§ 17

Mindestgröße der Baugrundstücke
im Gewerbegebiet

Die Mindeststraßenfrontlänge der Baugrundstücke muß 25 m betragen.

§ 18

Schutzmaßnahmen im Gewerbegebiet

Um störende Emissionen aus dem Gewerbegebiet gegenüber dem
Allgemeinen Wohngebiet (WA) weitgehendst zu verhindern, sind
Produktionsstätten nicht zulässig

- a) auf eine Bebauungstiefe von 4,00 m ab Baulinie entlang der
verlängerten Gartenstraße (Ostgrenze des Gewerbegebietes)
b) auf eine Bebauungstiefe von 20,00 m entlang dem südlich
an das Gewerbegebiet anschließenden allgemeinen Wohngebiet.

In diesen Bereichen dürfen nur Büro-, Sozial- und Lagergebäude
sowie evtl. zu Gewerbebetrieben zugehörnde Wohngebäude er-
richtet werden.

Sulz, den 26. Juni 1970

Der Bürgermeister



Kohler

Der Planfertiger

Rolf Ganshirt
ROLF GANSHIRT
FREIES ARCHITEKT
7831 SULZ BEI LAHR
SCHÜTZENSTR. 7 • TEL. 4710

Gem. Sulz
Genehmigt



Lahr, den 21. Okt. 1970

Lahr
- Siegel -
Lahr