

Bebauungsvorschriften
=====

zum Bebauungsplan für das Gewann "Kuchenacker"
in der Gemeinde Oberwinden Ldkrs. Emmendingen

A. Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1 und 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)
3. §§ 1 bis 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 der BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 108).
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. 4. 1964 (Ges. Bl. S. 151) (LBO).

B. Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes gliedert sich in zwei Nutzungsgebiete

- a) Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- b) Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

Die Abgrenzung der Nutzungsgebiete ergibt sich aus dem Bebauungsplan.

§ 2

Ausnahmen

Soweit in § 4 Abs. 3 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 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

- 1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl der Zahl der Vollgeschosse und der Geschoßflächenzahl.
- 2) Die zulässige Geschoßflächenzahl ergibt sich aus der Vervielfachung von festgesetzter Grundflächenzahl und festgesetzter Zahl der Vollgeschosse, soweit nicht in § 17 BauNVO eine geringere Geschoßflächenzahl festgesetzt ist.

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Geschoßflächenzahl 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. Diese Einschränkung gilt nicht bei Wohngebäuden mit talseits ausbaubarem Untergeschoß. Bei ihnen kann der Ausbau des Untergeschosses ausnahmsweise zugelassen werden. Das Gebäude darf jedoch in keinem Falle mehr als zweigeschossig in Erscheinung treten.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

- 1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2) Soweit im Bebauungsplan Einzelhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.
- 3) Die Errichtung von Doppelhäuser oder Gebäudegruppen anstelle der im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelhäuser ist nur gestattet, wenn die Grundzüge der Planung und das Straßenbild dadurch nicht beeinträchtigt 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 von Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- 2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.
- 3) Innerhalb von Sichtdreiecken sind Anpflanzungen und Lagerungen jeder Art nur bis zu einer Höhe von 0,80 m gestattet. (§ 9 (1) 2 BBauG.)

§ 8

Fenster-Grenz- und Gebäudeabstand

Für die Fenster-, Grenz- und Gebäudeabstände gelten die §§ 7 - 9 der Landesbauordnung.

IV. Baugestaltung

§ 9

Gestaltung der Bauten

- 1) Die Gebäudelängsseite soll bei zweigeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 11,0 m betragen.
- 2) Hausgruppen dürfen nicht länger als 25,0 m sein. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen einheitlich gestaltet werden.
- 3) Die Höhe der Gebäude darf von der natürlichen, im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zur höchsten Traufe betragen:
Bei eingeschossigen Gebäuden 4,0 m
Bei zweigeschossigen Gebäuden 6,0 m
- 4) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten, sie darf bergseitig nicht mehr als 0,80 m betragen.
- 5) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- 6) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden betragen, soweit im Bebauungsplan keine weitergehenden Beschränkungen festgesetzt sind:
Beim flachgeneigten Dach: mindestens 20°, höchstens 30°.
Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung ist dunkles nichtglänzendes Material zu verwenden.

- 7) Ein Kniestock ist nur zulässig beim zweigeschossigen Haus mit flachgeneigtem Dach bis höchstens 0,30 m.
- 8) Dachgaupen und Dachaufbauten sind bei zweigeschossigen Gebäuden nicht gestattet.

§ 10

Nebengebäude und Garagen

- 1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis und guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen.
- 2) Nebengebäude müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt, eingeschossig erstellt werden. Die Traufe darf höchstens 3,00 m betragen.
- 3) Soweit Garagen an der Grundstücksgrenze zugelassen werden, sind sie mit einem Flachdach zu versehen und dürfen in der Einfahrt die Höhe von 2,50 m (Außenmaß) nicht überschreiten.

§ 11

Einfriedigungen

- 1) Als Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind gestattet:
 - a) Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung
 - b) Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung
 - c) Drahtgeflecht im Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung
- 2) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.
- 3) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf das Maß von 0,80 m nicht überschreiten.

§ 12

Grundstücksgestaltung

- 1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück dürfen die gegebenen Geländebeziehungen nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- 2) Vorplätze müssen geplant und befestigt werden.
- 3) Vorgärten sind als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.

§ 13

Entwässerung

- 1) Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten.
- 2) Die für die Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

§ 14

Befreiungen

Für die Erteilung von Befreiungen gelten § 31 Bundesbaugesetz und § 94 Landesbauordnung.

Oberwinden, den 25. Feb. 1970

Der Bürgermeister

