

Stadt Wolfach
Ortenaukreis

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Zum Bebauungsplan "Siechenwald" in Wolfach-Stadt
- Planänderung -

1. RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 1 - 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253).

§§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132).

§§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanzV 81) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I, S. 833).

§§ 3, 13, 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770, ber. GBl 1984, S. 519), geändert durch Gesetz vom 1. April 1985 (GBl. S. 51).

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 Bau NVO festgesetzt.

§ 2 Ausnahmen

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 3 Ziffern 2 - 5 BauNVO genannten Nutzungsarten gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

§ 3 Nebenanlagen

- (1) Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind im WA-Gebiet auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- (2) Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.
- (3) Einrichtungen und Beleuchtungsanlagen, die zu einer öffentlichen Verkehrsfläche gehören, sind zulässig.

§ 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Obergrenzen der Grundflächenzahlen, der Geschoßflächenzahlen sowie der Vollgeschosse sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Plan 1.1) festgesetzt.

§ 5 Höhenlage der Gebäude

Die Sockelhöhe (OK Erschließungsgeschoß-Rohboden) kann betragen:

- a) bergseits der Straße max. + 1,20 m
- b) talseits der Straße max. - 1,20 m.

Die Sockelhöhe ist bezogen auf Gebäudemitte und Hinterkante Gehweg/Schrammbord der Straße.

§ 6 Gebäudehöhen

Die höchstzulässigen Gebäudehöhen betragen:

- bergseits - max. 4,80 m
- talseits - max. 6,80 m.

Die Gebäudehöhe wird gemessen:

bergseits - von Oberkante Rohboden des unterhalb des Dachraums liegenden Vollgeschosses bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

talseits - von Oberkante Rohboden des untersten Geschosses bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

§ 7 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, durch Baugrenzen festgesetzt.

§ 8 Bauweise

Im zeichn. Teil, Plan 1.1, ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

§ 9 Stellung der baulichen Anlagen

- (1) Die Stellung der baulichen Anlagen muß der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Hauptfirstrichtung entsprechen.
- (2) Nebenfirste sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig.

§ 10 Garagen

- (1) Lage und Stellung der Garagen richten sich nach den Festsetzungen im zeichn. Teil des Bebauungsplans
- (2) Weitere Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen sind nicht zulässig.

§ 11 Mit Leitungsrechten belastete Flächen

Im zeichn. Teil, Plan 1.1, sind die mit einem Leitungsrecht (lr) zugunsten der Anlieger belasteten Flächen besonders gekennzeichnet.

§ 12 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- (1) Auf den überbaubaren Grundstücksflächen sind vorhandene Bäume, soweit als möglich, zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch neue, standortgerechte Bäume zu ersetzen.
- (2) Im öffentlichen Bereich sind im zeichn. Teil Pflanzgebote für hochstämmige (standortgerechte, heimische) Bäume festgesetzt.
- (3) Zur Sicherheit des Verkehrs ist an Straßeneinmündungen die Fläche im Sichtwinkel von Sträuchern freizuhalten. Einfriedungen und Pflanzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über die Fahrbahn nicht überschreiten.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

§ 13 Dächer

- (1) Alle Gebäude mit Doppelpfeil (Darstellung im zeichn. Teil) sind mit Satteldach (SD) oder Walmdach (WD) oder Krüppelwalmdach einzudecken. Die Firstrichtung entspricht der Richtung des Doppelpfeils.
- (2) Die Dachneigung beträgt mind. 35° bis max. 45° .
- (3) Geneigte Dächer sind mit roten bis rotbraunen Dachziegeln einzudecken.
- (4) Dachaufbauten, wie stehende Gauben, Schleppegauben, Dreiecksgauben sind zulässig.
- (5) Dacheinschnitte (Negativgauben) sind nicht zulässig.

§ 14 Fassadengestaltung

- (1) Fassaden sind in Putz mit eingeschnittenen Fenstern, Fachwerk mit geputzten Ausfachungen oder in Holz oder in Kombination der drei genannten Fassadengestaltungen auszuführen.
- (2) Die zur Talseite gerichteten Fassaden sind horizontal oder vertikal mit Architekturelementen zu gliedern.
- (3) Aus Gründen der Ortsbildgestaltung sind rein weiße Fassadenputze und -anstriche nicht zulässig.

§ 15 Garagen

- (1) Garagen die bergseits der Erschließungsstraße, außerhalb des Hauptgebäudes in das Hanggelände hineingeschoben werden, sind, soweit der zeichnerische Teil nichts anderes vorsieht,
 - a) mit Humus zu bedecken und zu bepflanzen

oder

mit Platten zu belegen (Terrasse) und mit Pflanzstreifen zu begrünen.

- (2) Alle übrigen Garagen sind mit Satteldächern zu bedecken. Die Dachneigungen orientieren sich an denen des Hauptdaches.
- (3) Die Befestigung der Garagenvorplätze und Hofflächen ist in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

§ 16 Einfriedungen

- (1) Die Begrenzung der privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche kann erfolgen durch:
 - a) Heckenbepflanzung, max. 1,25 m Höhe
 - b) Heckenbepflanzung, Mauerabschnitte bis max. 3,0 m Länge, max. 1,25 m Höhe
 - c) Holzzaun bis max. 1,25 m Höhe.
- (2) Als rückwärtige und seitliche Einfriedung sind zulässig:
 - a) Heckenbepflanzung, max. 1,25 m Höhe
 - b) Drahtgeflechte mit grünem Kunststoffbezug oder grauem Maschendraht, max. 1,25 m Höhe.
- (3) Als Bezugspunkte für die Höhe der Einfriedung gelten Hinterkante Gehweg/Schrammbord der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich die festgelegte Geländeoberfläche.

§ 17 Antennenanlage

Es ist unzulässig, mehr als eine Außenantenne außerhalb je Gebäude anzubringen.

§ 18 Elektrische Anlagen

Die Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeleitungen sind in Erdkabeln zu verlegen.

§ 19 Bauen in Waldnähe

Aus Sicherheitsgründen sind Kamine von Gebäuden, die in Waldnähe errichtet werden, gegen Funkenflug zu sichern.

Hinweise:

- (1) Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr

Die Satzungen der Stadt Wolfach über die Wasserversorgung, die Entwässerung und die Müllabfuhr sind zu beachten.

- (2) Abfallbeseitigung

Abfälle sind entsprechend der einschlägigen Vorschriften zu entsorgen. Auf die VwV des UM vom 13.09.1988 über eine Entsorgung von Erdaushub, Straßenaufbruch und Bau-schutt wird verwiesen.

- (3) Um eine Verringerung der Regenwasserabflußspitzen in die Vorfluter zu erreichen, sind die Flächenversiegelungen im gesamten Bebauungsgebiet auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Wolfach, den 15. November 1990 Für den Gemeinderat:



Züfle
Bürgermeister