

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

für das durch die Veränderung des Bebauungsplans Straßburger Hof - Ost 1973 betroffene Baugebiet (Grundstücke 1297, 989, 989/2)

## I. Rechtsgrundlagen:

1. § 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256)
2. § 111 der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Juni 1972 (Ges. Bl. S. 352) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 22. Dezember 1975 (Ges. Bl. 1976 S. 1).

## II. Planungsrechtliche Festsetzungen:

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Der gesamte Bereich des Bebauungsplans ist Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.
- 1.2. Nebengebäude sind nur als Garagen im Rahmen des Bebauungsplans zugelassen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Das im Bebauungsplan vorgeschriebene Nutzungemaß darf nicht überschritten werden.

### 3. Ausnahmen

Die in BauNVO § 4 Abs. 3 unter Ziffer 5 (Tankstellen) und 6 (Ställe für Kleintierhaltung) vorgesehenen Ausnahmen sind ausgeschlossen.

### 4. entfällt

### 5. Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

## 6. Bauweise und Baugestaltung

- 6.1. Für das Grundstück 1297 gilt offene Bauweise mit der im Bebauungsplan im einzelnen festgesetzten Nutzung.
- 6.2. Für das Grundstück 989 ist eine Einfamilien-Reihenhausanlage in drei aneinander geschobenen Gruppen von zusammen ca. 44 m Länge angeordnet.
- 6.3. Dachneigung bei beiden Grundstücken  $26 - 29^{\circ}$ , Kniestöcke beim Grundstück 1297 bergseitig und talseitig bis zu 1,0 m; Kniestöcke beim Grundstück 989 bergseitig und talseitig 0,35 m.  
(Kniestockhöhe gemessen in der Außenflucht des Gebäudes zwischen Oberkante Rohdecke und Oberkante Sparren).  
Deckung der Dächer: dunkelfarbig.
- 6.4. Im Mittelbereich der Dächer sind beim Grundstück 989 zur Beleuchtung der Dachräume jeweils zwei Dachflächenfenster bis zu 1,40 m Breite oder eine Stehgaube als Einzelgaube mit einer Ansichtsfläche von höchstens 1,60 m Breite und 1,30 m Höhe einschließlich Rahmen und Gesims gestattet. Bei den Dächern auf Grundstück 1297 gilt die gleiche Vorschrift für die Beleuchtung der im Mittelbereich gelegenen Räume.
- 6.5. Das stark fallende Gelände läßt keine einheitliche Festsetzung der Sockelhöhe zu. Die Fußböden der Erdgeschosse sollen 20 cm über der natürlichen Geländehöhe in der bergseitigen Gebäudeflucht angeordnet werden.  
  
Bei der vorhandenen Geländeneigung liegt die Talseite des Untergeschosses in voller Höhe über dem natürlichen Gelände. Dieses Untergeschoß kann auf der Talseite als Wohngeschoß ausgenutzt werden.

## 7. Grenz- und Gebäudeabstände

Grenz- und Gebäudeabstände gemäß Landesbauordnung (LBO) §§ 7, 8, 9.

## 8. Gebäudehöhen

Gebäudehöhen gemäß Festsetzung des Bebauungsplans, wobei für jedes Wohngeschoß eine Höhe von bis zu 2,75 m (O.K. Fußboden bis O.K. Fußboden) angenommen ist.

## 9. Garagen

- 9.1. Alle Garagen sind als eingeschossige Körper mit Abdeckung der Dächer mit Humus und Begrünung herzustellen.
- 9.2. Freistehende Einzelgaragen sind nicht gestattet.
- 9.3. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Verordnung über Garagen und Einstellplätze in der Fassung des Erlasses des Innenministeriums vom 5.8.1966 Nr. V 4500/135.

## 10. Einfriedigung der Grundstücke

### 10.1. Grundstück 1297:

Einfriedigung entlang der Getlandstraße und der Straße Am Kastaniendobel: Kantstein aus Naturstein oder Beton, dahinter Hecke aus Hainbuche oder bodenständige Sträucher.

### 10.2. Grundstücke 989 und 989/2:

wie Grundstück 1297

## 11. Gestaltung der Grünflächen:

- 11.1. Vorgärten und übrige Grundstücksflächen als einfache parkartige Grünräume mit Rasen und Baum- bzw. Strauchpflanzung gestaltet.
- 11.2. Fußwege und Garagenzufahrten mit Beton-Verbundpflaster befestigt.

## 12. Versorgungsleitungen

- 12.1. Alle häuslichen Abwässer sind unmittelbar dem Ortskanalnetz zuzuführen.
- 12.2. Alle Versorgungsleitungen für elektrische Energie und Fernspreitleitungen sind als Erdkabel zu verlegen.

## 13. Zusätzliche Genehmigungspflicht

Abweichend von § 89 LBO bedarf die Herstellung, Errichtung und Änderung folgender Anlagen und Einrichtungen besonderer Genehmigung:

- 13.1. Landwirtschaftliche Gerätemäuser (§ 89 Abs. 1 Nr. 2)
- 13.2. Werbeanlagen (§ 89 Abs. 1 Ziff. 29 LBO)
- 13.3. Automaten, auch wenn sie nicht vom Verkehrsraum aus sichtbar sind, aber nach außen in Erscheinung treten (§ 89 Abs. 1 Ziff. 30)

**14. Abstecken der Baufuchten und Festsetzen der Sockelhöhe**

**14.1.** Vor Beginn der Bauarbeiten muß die Absteckung der Gebäude und die Markierung der Sockelhöhe im Gelände dem Bürgermeisteramt zur Abnahme mitgeteilt werden.

**14.2.** Nach Fertigstellung der Sockel muß beim Bürgermeisteramt Antrag auf Abnahme der Sockelhöhe und der Baufuchten gestellt werden. Das Bürgermeisteramt wird nach Abnahme von Sockelhöhe und Baufuchten eine Abnahmebescheinigung erteilen und den Weiterbau genehmigen.

**15. Ordnungswidrigkeiten**

Vorsätzliche und fahrlässige Zuwiderhandlungen gegen die Vorschriften dieser Satzung oder gegen eine aufgrund dieser Satzung ergangene vollziehbare Anordnung der Baurechtsbehörde werden nach § 112 LBO geahndet.

wolfach, den

15. 11. 1977

Der Bürgermeister:

