

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN  
=====

zum Bebauungsplan "Waldfeld" beim Sportplatz  
der Gemeinde Sasbach

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1-2a, 8 bis 9a, des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung v. 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) - BBauG -
2. §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung i.d.F. v. 15.9.1977 (BGBl. I S. 1237 - BauNVO -
3. §§ 1 - 3 und Anlage der Planzeichenverordnung v. 19.01.1965 (BGBl. I S. 21)
4. §§ 3,7,9,16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.06.1972 (Ges. Bl. S. 352) -LBO -

In Ergänzung des Planinhalts wird folgendes festgesetzt:

B Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - 3 BBauG)

.../...

I. Art der baulichen Nutzung:

§ 1

Baugebiet

Das Planungsgebiet ist festgesetzt als:

- a) allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

§ 2

Ausnahmen

1. Im WA Gebiet sind die in § 4 (3) BauNVO genannten Anlagen nicht zulässig außer:
3. Anlagen für sportliche Zwecke

§ 3

Versorgungsanlagen

1. Die Hausanschluß- und Straßenbeleuchtungseinrichtungen sollen verkabelt werden. Der niederspannungsseitige Hausanschluß erfolgt mittels Erdkabel. Fernmeldeleitungen sind sofort zu verkabeln.

II. Maß der baulichen Nutzung:

§ 4

Allgemeines

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächen (GRZ), der Geschößflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse (Z).
2. Ausnahmeregelungen nach § 17 (5) BauNVO sind nicht festgesetzt.

....

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
2. Die jeweils zum Baugebiet zugehörige Grundflächenzahl und Geschosflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

§ 6

Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise nach § 22, Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
2. Die Festsetzung der Bauweise erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
3. In den Grünflächen - Sportplätze u. Dauerkleingartenanlagen - sind die Gebäude mit Grenzabstand im Sinne der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zu errichten.
4. Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude und die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

§ 7

Überbaubare Grundstücksflächen

1. Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch die eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.
2. Die Mindestgrenzabstände regeln sich nach der LBO, soweit keine Festsetzungen getroffen sind.
3. Mauer jeder Art und Höhe sind genehmigungspflichtig.

§ 8

Dauerkleingärten

1. Zu den Grünflächen gehören auch die Dauerkleingartenanlagen. Innerhalb der Kleingartenanlagen sind nur zulässig Garten- und Gerätehäuser nach einem Typenentwurf der vom Gemeinderat der Gemeinde Sasbach festgelegt wird bis zu einer Grundfläche von 12 qm.

III. Baugestaltung

§ 9

Gestaltung der Bauten

1. Die Gebäudelängsseite soll in der Regel mind. 11,00 m betragen.
2. Die Höhenlage zusammenhängender Gebäude sind entsprechend dem Gelände- und Straßenverlauf aufeinander abzustimmen.
3. Die Oberkanten Erdgeschoßfußboden richten sich nach den jeweiligen Straßen- u. Kanalisationsanlagen und werden nach Vorlage eines Entwässerungsplanes mit Geländeschnitten in der Baugenehmigung verbindlich angegeben. Die Entwässerung der Kellergeschoße mit natürlichem Gefälle ist nicht möglich.
4. Die Höhe der Gebäude ist die Höhe von Oberkante Erdgeschoßrohboden bis zum Durchschneidepunkt Unterkante, Sparren, durch die Außenwand.

bei I	Geschoß	3,60 m
bei II	Geschossen	6,30 m
5. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
6. Innerhalb der Lärmzone weniger als 130 m entlang der Umgehungsstraße Nord müssen an den Wohnhäusern Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden, um den auftretenden Verkehrslärm zu mindern (45 dB (A)).

7. a) 1 - geschossig ist ein Kniestock bis zu 0,50 m zulässig  
b) 2 - geschossig ist ein Kniestock bis zu 0,30 m zulässig
8. Die Dachneigung ist im Bebauungsplan festgesetzt.
9. Dachaufbauten und Dachgaupen sind nicht zulässig, Negativgaupen und Dachfenster sind zulässig.
10. Die Außenflächen der Gebäude sind spätestens 1 Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend den Baugenehmigungsunterlagen zu behandeln.
11. Satteldächer sind mit dunkel-englasierten Dachziegeln oder dunkelfarbigem Zementdachsteinen bzw. Asbestzement-schieferplatten zu bedecken.

## § 10

### Einfriedigung

- (1) Die Begrenzung der privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt im Zuge der Erschließungsmaßnahmen mit Rasenkantensteinen
- (2) Als rückwärtige und seitliche Einfriedigung ist zulässig:
  - a) Heckenbepflanzung, max. 1,0 m Höhe
  - b) Holzzaun als Jägerzaun oder ähnliches.

## § 11

### Stellplätze und Garagen

1. Garagen können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, soweit diese nicht zwingend festgesetzt sind. Diese sind vorzugsweise unmittelbar an den Erschließungsstraßen anzuordnen.
2. Zwischen den Garagen und den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mind. 5,50 m einzuhalten. Grundsätzlich ist auf jedem Grundstück ein Abstellplatz pro Wohnung anzuordnen.
3. Als Dachform der Garagen wird Flachdach festgesetzt. Die Bauhöhe darf 2,50 m nicht überschreiten. Sichtbare Flachdächer sind zu bekiesen.
4. Doppelgaragen und Garagenzeilen müssen gestalterisch einheitlich ausgeführt werden.

§ 12

Sichtflächen

Auf den im Bebauungsplan eingetragenen Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind sichtbehinderte Anlagen und Nutzungen, die höher als 0,60m über das Straßenniveau hinausragen nicht zulässig.

§ 13

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- (1) Aufschüttungen und Abtragungen auf den Baugrundstücken sind, soweit überhaupt notwendig, so durchzuführen, daß die gegebenen Geländeverhältnisse nur unwesentlich beeinträchtigt werden.
- (2) Vorgärten sind als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.
- (3) Abfallbehälter  
Die Plätze für die beweglichen Abfallbehälter sind mind. 3,50 m hinter der Straßebegrenzungslinie zurückzusetzen und mit Sichtschutzwänden von ca. 1,20 m Höhe einzufriedigen.

§ 14

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- (1) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung im Sinne der Planzeichnung zu gliedern.  
Pflanzgebote für Bäume sind besonders kenntlich gemacht.  
Auf den privaten Grundstücksflächen ist neben Sträuchern und Gehölzern mind. ein hochstämmiger Baum festgesetzt.

.../...

- (2) Die eingetragenen Bäume sind als Pflanzchema für die Art der Bepflanzung zu bewerten. Es ist in den Einzelheiten und der Pflanzenart nicht verbindlich.

§ 15

Antennenanlagen

Bei Gebäuden mit mehr als einer Wohnung ist nur eine Gemeinschaftsantenne zulässig.

§ 16

Wasserversorgung, Entwässerung

Die Satzungen der Gemeinde Sasbach über die Wasserversorgung und die Entwässerung sind zu beachten.

§ 17

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese Bebauungsvorschriften oder gegen eine aufgrund dieser Vorschriften ergangene vollziehbare Ordnung der Baurechtsbehörde zuwiderhandelt. Auf § 112 LBO wird hingewiesen.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000,-- DM geahndet werden.

Sasbach, den 02. JULI 1979



*C. Hüning*  
.....  
Hönig  
Bürgermeister

Bebauungsplan  
Anderungsplan genehmigt

gemäß § 11 BBauG in Verbindung  
mit § 2 Abs. 2 Ziffer 1 der  
2. DVO der Landesregierung.

Offenburg den 27. 7. 1979

Landratsamt

— Baurechtsbehörde —

In Vertretung



*huck*