

GEMEINDE S A S B A C H

LANDKREIS O R T E N A U K R E I S

## B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN " M A I E N "

IM ORTSTEIL OBERSASBACH

### 1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) - BBauG -.
- 1.2 §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237), Berichtigung vom 20.12.1968 (BGBl. I S. 117).
- 1.3 §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21).
- 1.4 § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 108), geändert durch Verordnung vom 16.3.1965 (Ges.Bl. S. 62).
- 1.5 §§ 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 - in der Fassung vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S. 351).

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BBauG):

2.1 Baugebiet I

Baugrundstück für Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) 1f BBauG  
(Kirche, Verwaltung)

2.2 Baugebiet II

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)  
Ausnahmen nach § 4 (3) 1 und 3 BauNVO

2.21 Betriebe des Beherbergungsgewerbes

2.22 Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke

sind gemäß § 1 (5) BauNVO allgemein zugelassen.  
Ausnahmen nach § 4 (3), 2, 4 bis 6 BauNVO sind gemäß § 1 (4)  
BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht  
zulässig.

2.3 Baugebiet III

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)  
Ausnahmen nach § 4 (3) 2, 4 und 6 BauNVO

2.3.1 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

2.3.2 Gartenbaubetriebe

2.3.3 Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsied-  
lungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

sind gemäß § 1 (5) BauNVO allgemein zugelassen. Ausnahmen  
nach § 4 (3) 1, 3 und 5 BauNVO sind gemäß § 1 (4) BauNVO  
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht  
zulässig.

2.4 Baugebiet IV

(Grünflächen gemäß § 9 (1) 8 BBauG  
(Parkanlagen, Kinderspielplatz) X

3. Nebenanlagen (§ 14 (1) i.V. mit § 23 (5) BauNVO

3.1 Im WA sind Nebenanlagen, soweit sie bauliche Anlagen sind,  
wie Sichtschutzmauern, selbständige Garten- und Gerätehäuschen,  
Pergolen usw. nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen  
zugelassen.

3.2 Als Ausnahmen können Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 (2)  
zugelassen werden.

L

./.

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1a BBauG):

4.1 Baugebiet I (Grundstück für Gemeinbedarf)

	Z		GRZ	GFZ
4.11	IV	Einzelhäuser als Höchstgrenze	0,6	1,2

4.2 Baugebiet II (WA)

	Z		GRZ	GFZ
4.21	II/U	als Höchstgrenze	0,3	0,5

II/U

Es handelt sich um ein- und zweigeschossige Wohngebäude, bei denen der Ausbau eines Sockelgeschosses an der Talseite zugelassen wird, soweit es die Hanglage des Geländes zuläßt.

III/U

	III/U	Einzelhäuser	0,35	0,7
--	-------	--------------	------	-----

Es handelt sich um ein- bis dreigeschossige Wohngebäude, bei denen der Ausbau eines Sockelgeschosses an der Talseite zugelassen wird, soweit es die Hanglage des Geländes zuläßt.

4.22	II	Einzelhäuser zwingend	0,35	0,7
------	----	--------------------------	------	-----

4.3 Baugebiet III (WA)

	Z		GRZ	GFZ
4.31	III/U	Einzelhäuser	0,35	0,7

Es handelt sich um ein- bis dreigeschossige Wohngebäude, bei denen der Ausbau eines Sockelgeschosses an der Talseite zugelassen wird, soweit es die Hanglage des Geländes zuläßt.

4.4 Baugebiet IV (Grünfläche)

Bauliche Anlagen sind nur zulässig, soweit sie Bestandteil der Grünfläche sind und deren Gestaltung dienen.

5. Bauweise (§ 9 (1) 1b BBauG):

5.1 WA: offene Bauweise

Es sind Einzelhäuser und Hausgruppen zugelassen (§ 22 (2) BauNVO). Hausgruppen sollen gleichzeitig ausgeführt werden. Sofern dies aus zwingenden Gründen nicht möglich ist, hat sich der Nachbauende nach der bestehenden Gestaltung und Bauform zu richten.

5.2 Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

6. Grenz- und Gebäudeabstand

6.1 Die einzuhaltenden seitlichen Grenzabstände der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen müssen mindestens 3,50 m betragen.

6.2 Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

6.3 Für die bestehenden Gebäude gelten, soweit die Abstände nach Ziffer 6.1 aus zwingenden Gründen nicht eingehalten werden können, die Bestimmungen der LBO.

7. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 1e BBauG):

Garagen sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den Grundstücken zugelassen. Sie sind vorzugsweise unmittelbar an den Erschließungsstraßen unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie bzw. auf den im Bebauungsplan vorgesehenen Hinweisflächen anzuordnen.

8. Baugestaltung - Hauptgebäude

8.1 Mindestlänge der Gebäudelängsseite

8.1.1 bei eingeschossigen Gebäuden 9 m

8.1.2 bei zweigeschossigen Gebäuden 12 m

8.2 Doppelhäuser und Hausgruppen müssen einheitlich gestaltet werden.

8.3 Höhe der Gebäude vom höchsten Punkt des umgebenden Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Unterkante Sparren.

8.3.1 bei eingeschossigen Gebäuden 4,00 m

8.3.2 bei eingeschossigen Gebäuden mit Ausbau  
des Sockelgeschosses an der Talseite bergseitig 4,00 m  
talseitig 6,50 m

8.3.3 bei zweigeschossigen Gebäuden	6,50 m
8.3.4 bei dreigeschossigen Gebäuden mit Ausbau des Sockelgeschosses an der Talseite	bergseitig 6,50 m talseitig 9,50 m

#### 8.4 Sockelhöhen der Gebäude (Oberkante Fußboden Erdgeschoß)

Die Sockelhöhe gilt jeweils an der Gebäudelängsseite gemessen. Sie darf bezogen auf das natürliche bzw. festgelegte Gelände höchstens betragen:

8.4.1 bei eingeschossigen Gebäuden	0,80 m
8.4.2 bei eingeschossigen Gebäuden mit Ausbau des Sockelgeschosses an der Talseite	bergseitig 0,40 m talseitig 2,75 m
8.4.3 bei zweigeschossigen Gebäuden	0,80 m
8.4.4 bei dreigeschossigen Gebäuden	0,80 m

#### 8.5 Geländeschnitte

Jedem Bauantrag ist zur Genehmigung ein Geländeschnitt M. 1:100 (auf Verlangen auch mehrere) mit eingezeichnetem Straßenprofil und genauer Höheneintragung des gewachsenen Geländes beizufügen. Die höhenmäßige Einordnung des Gebäudes und der Garagen ist gleichzeitig eindeutig klarzustellen. Sofern Nachbargebäude bereits vorhanden sind, sind die Sockelhöhen diesen anzupassen.

#### 8.6 An- und Vorbauten

Sie sind nur erlaubt, wenn sie in angemessenem Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

#### 8.7 Dächer

Sie sind als Satteldächer auszubilden. Die Dachneigungen sind im Bebauungsplan im einzelnen festgesetzt. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen muß die Dachneigung gleich sein.

Für die Dachdeckung ist dunkles nicht glänzendes Material zu verwenden. Dachaufbauten sind bei flach geneigten Dächern nicht gestattet.

Die Hauptfirstrichtung der Gebäude ist im Bebauungsplan eingetragen. Winkelbauten sind gestattet, wobei der vorstehende Teil auch mit Giebel zur Straße zugelassen ist.

#### 8.8 Kniestöcke

Beim ein-, zwei- und dreigeschossigen Haus mit flach geneigtem Satteldach bis höchstens 0,30 m.

Bei vorhandenen Steildächern bis höchstens 0,80 m.

9. Baugestaltung - Nebengebäude und Garagen

- 9.1 Die Nebengebäude müssen sich hinsichtlich Baumasse und Baugestaltung dem Hauptgebäude unterordnen und in guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen.
- 9.2 Nebengebäude (ausgenommen Garagen und landwirtschaftliche Gebäude)
- 9.2.1 Geschößzahl: 1
- 9.2.2 Höchste Traufhöhe: 3,50 m
- 9.3 Garagen
- 9.3.1 Vorgeschriebene Dachform: Flachdach
- 9.3.2 Höchste Höhe in der Einfahrt (Außenmaß): 2,50 m

10. Einfriedigungen

- 10.1 Zulässig an öffentlichen Straßen und Plätzen:
- Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung oder Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung bis zu einer Höhe von höchstens 0,80 m.
- 10.2 Zulässig an den sonstigen Grundstücksgrenzen:
- Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung oder Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung bzw. Drahtgeflechte bis zu einer Höhe von höchstens 1,50 m.
- 10.3 Verwendung von Stacheldraht unzulässig.
- 10.4 Treten zwischen Baugrundstücken und Straßen Höhenunterschiede auf, so sind diese durch Böschungen zu überwinden. Die Böschungen sind auf den Baugrundstücken anzulegen. Stütz- oder Einfriedigungsmauern sind nur nach besonderer baurechtlicher Genehmigung gestattet und auf den jeweiligen Baugrundstücken auf Kosten des Grundstückseigentümers zu errichten.

11. Ergänzungen bzw. Änderungen zu § 89 LBO

Entgegen der LBO werden als genehmigungspflichtig folgende Anlagen bzw. Einrichtungen festgelegt:

- 11.1 Stützmauern auch kleiner als 1 m (§ 89 Abs. 12)
- 11.2 Aufschüttungen und Abgrabungen über 1 m Höhe (§ 89 Abs. 23).
- 11.3 Alle Werbeanlagen im Sinne des § 17 LBO (§ 89 Abs. 29).

Einfriedigen

12. Stromversorgung

- 12.1 Die Stromversorgung erfolgt im Bereich des bereits bestehenden Niederspannungsfreileitungsnetzes über das Freileitungsnetz. Soweit es sich durchführen läßt, ist für Teilgebiete die niederspannungsseitige Versorgung durch Verkabelung vorgesehen.
- 12.2 "Elektrizitätsversorgungseinrichtungen" wie Kabelverteilerschränke, Masten und Masttrafostationen in der erforderlichen Anzahl auf hierfür im Bebauungsplan nicht vorgesehenen Stellen und Flächen, also auch auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen, dürfen errichtet werden.

13. Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 13.1 Die Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- 13.2 Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
- 13.3 Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

14. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bebauungsvorschriften gilt § 31 BBauG bzw. § 94 LBO.

Sasbach, den .....

Der Bürgermeister: