

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan

für das Gewann

"Die Viehhofer Wiesen"

im Stadtbezirk Herzogenweiler

A. Rechtsgrundlagen

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341)
- 2) §§ 1 – 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) (BauNVO)
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 208)

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1 Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

§ 2 Ausnahmen

Soweit nach § 4 Abs. 3 BauNVO Ausnahmen zulässig sind, sind diese Bestandteil der Satzung.

§ 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

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschößflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 5 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- 2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist Höchstzahl.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6 Bauweise

- 1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

§ 7 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

§ 8 Gestaltung der Bauten

- 1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei den eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 10,00 m betragen.
- 2) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 0,50 m betragen.
- 3) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- 4) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- 5) Für die Dachdeckung sollen dunkelengobierte Ziegel verwendet werden.
- 6) Nur im Dachgeschoß der 1-geschossigen Gebäude mit 75 cm Kniestock und 48 – 50° Dachneigung dürfen Wohnungen untergebracht werden.
- 7) In den 1-geschossigen und 2-geschossigen Gebäuden ohne Kniestock mit 25 – 28° Dachneigung dürfen im Dachgeschoß keine Wohnungen untergebracht werden, sondern nur giebelseitig Einzelzimmer.
- 8) Bei den 1-geschossigen und 2-geschossigen Gebäuden ohne Kniestock mit Dachneigung 25 – 28° sind Dachgaupen und Dachaufbauten nicht gestattet.
- 9) Bei den 1-geschossigen Gebäuden mit Kniestock von 75 cm und Dachneigung 48 – 50° sind Dachaufbauten gestattet. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird. In keinem Falle darf die Gesamtlänge mehr als $\frac{1}{2}$ der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen nicht mehr als 1,00 m be-

tragen.

Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 2 oder 3 Ziegelreihen durchlaufen.

Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in Farbe und Dachdeckung angepaßt sein.

§ 9 Nebengebäude und Garagen

- 1) Die Nebengebäude, insbesondere Garagen sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen. Die Traufhöhe darf höchstens 2,50 m betragen.
- 2) Die Nebengebäude müssen 1-geschossig erstellt werden.

§ 10 Einfriedigungen

- 1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:
 - Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern –
 - einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung –
 - quadratisches Drahtgeflecht im Rahmen aus rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung –.

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 0,90 m nicht überschreiten.

- 2) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
- 3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.
- 4) Direkte Zugänge und Zufahrten von den Baugrundstücken zur Kreisstraße sind nicht gestattet.
- 5) Das Baugebiet ist gegen die Kreisstraße durch eine dichte Einfriedigung ohne Tür und Tor von max. 0,80 m Höhe abzuschließen.
- 6) Die Sichtfelder bei der Einmündung der Erschließungsstraße in die Kreisstraße sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einzäunung und Benutzung frei zu halten. Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Einzäunungen und dergleichen nicht mehr als 0,80 m über Straßenhöhe hinausragen.

§ 11 Grundstücksgestaltung von Vorgärten

- 1) 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.

- 2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder als Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
- 3) Vorplätze müssen geplant und befestigt werden.

§ 12 Planvorlage

Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baurechtsbehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.

Herzogenweiler, den 17. Dezember 1968

Bürgermeister