

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

**zum Bebauungsplan der Gemeinde Marbach / Schwarzwald
für das Gebiet „Kalkhütte“**

**im Bereich zwischen Bebauungsplan „Hirtenbühl“
Bundesstrasse 33 und Bundesbahnlinie.**

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des BBauG vom 25.09.1960 (BGBl. 1 S. 341)
2. § 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs-VO) vom 26.06.1962 (BGBl. 1. S. 429). (Bau-NVO)
3. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27.06.1961 (Ges. bl. S. 208).

B. FESTSETZUNGEN

I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 1

Baugebiet

1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
2. Als reines Wohngebiet gem. § 3 der BauNVO sind die Grundstücke ausgewiesen, die mit WR bezeichnet sind.
3. Als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 der BauNVO sind die Grundstücke Nr. 1 und 35 ausgewiesen, die mit WA bezeichnet sind.

§ 2

Ausnahmen

Ausnahmen nach § 3, Abs. 3 und § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit Ausnahme von Liegehallen, offenen oder überdachten Sitzplätzen unzulässig.
2. Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden, soweit sie für die Versorgung des Baugebietes erforderlich sind und sich der Gesamtanlage des Baugebietes unterordnen.

II. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 4

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und die Eintragung der überbaubaren Grundstücksfläche. Ansonsten gilt § 17 Baunutzungsverordnung.

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse der Grundflächen oder Geschoßflächenanzahl erfolgt durch die Eintragung im Bebauungsplan.
2. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist Höchstwert. Sie ist jeweils für die Talseite des angegebenen Baukörpers festgesetzt.
3. Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gem. § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.

III. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 6

Bauweise

1. Es ist die offene Bauweise festgesetzt. Maßgebend sind die Eintragungen im Bebauungsplan.
 2. Soweit im Bebauungsplan Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gem. § 22 Abs. 2 der BauNVO.
Doppelhäuser oder Hausgruppen müssen jeweils gleichzeitig ausgeführt werden.
 3. Für die Stellung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.
-

§ 7

Überbaubare Grundstücksflächen

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

§ 8

Grenzabstand

1. Soweit der seitliche Grenzabstand der Gebäude in der offenen Bauweise im Bebauungsplan durch Baulinien oder Baugrenzen nicht näher bestimmt ist, richtet sich dieser nach § 7 ff. LBO.
2. Fenster- und Gebäudeabstände richten sich nach § 8 und 9 LBO.

IV. BAUGESTALTUNG

§ 9

Gestaltung der Bauten

1. Von der OK-Erdgeschoß-Fußboden dürfen die Geschoßhöhen von OK zu OK bei

1 Vollgeschoss	3,00 m
2 Vollgeschossen	6,00 m

nicht überschreiten.

2. Die OK-Erdgeschoß-Fußbodenhöhe wird von Fall zu Fall festgelegt. Sie richtet sich nach Vorlage eines Entwässerungsplanes mit Geländeschnitten (max. 50 cm an höchster fertiger Geländefläche).

Die zum Bebauungsplan gehörenden Geländeschnitte sind bei Festsetzung der Höhe OK-Erdgeschoß-Fußboden zu berücksichtigen.

3. An- und Vorbauten an Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Grössenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
4. Die Dachneigung und die Ausbildung des Daches sind wie folgt festgelegt:
 - a) Bei den eingeschossigen Wohngebäuden (mit Talseitigem UG) talseitig der gepl. A und B-Strasse ist das Dach als Satteldach mit einer Dachneigung von 20 - 32 ° auszuführen.

Ein Kniestock ist bis zu einer Höhe von max. 0,40 m, gemessen von der Oberkante Geschoßdecke bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungswand mit der Sparrenunterkante zulässig.

Die auf Parzelle 18 ausgew. Hausgruppen sind mit Flachdach auszuführen.

- b) Die vier geplanten mehrgeschossigen Zeltdach-Gebäude mit priv. Parkanlagen (grün umrandet angegeben) erhalten die Form eines Zeltdaches mit einer Dachneigung von 45°.
 - c) Bei den bergseitig liegenden Gebäuden (oberhalb der Planstrassen A und B) ist das Dach in Form eines Flachdaches auszuführen. (Bis 10° Dachneigung möglich)
 - d) Bei den entlang der östlichen Bebauungsplangrenze (Bahnlinie) liegenden Gebäuden Arb.-Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, und 9 ist das Dach in Form eines Flachdaches 0°, Satteldaches bis 20° oder Walmdaches bis 45° auszuführen.
 - e) Die entlang der südlichen Bebauungsplangrenze liegenden Gebäude, Arb.-Nr. 30, 31, 32 und 33 sind mit einem Satteldach (Dachneigung 20 - 32°) auszuführen. Es gelten die Festlegungen von Pos. 4 a.
 - f) Bei Anbauten ist die Dachform und Dachneigung der bestehenden Dachform und Dachneigung anzupassen, soweit im Bebauungsplan nichts näheres bestimmt ist.
5. Die Firstrichtung der Satteldächer der Hauptbaukörper hat immer in Längsrichtung der Gebäude zu erfolgen und ist im Bebauungsplan eingetragen.
6. Für die Dachdeckung der Sattel- und Walmdächer sind bei Verwendung gebrannter Ziegel engobiierte Ziegel zu verwenden. Es können für die Dachdeckung der Sattel- und Walmdächer jedoch auch Schiefer- oder Eternitschiefer anthrazit oder schwarz oder anthrazitgefärbte Industrieziegel mit gerauhter Oberfläche zugelassen werden.

§ 10

Garagen und Stellplätze

1. Garagen sind in massiver Bauweise zu erstellen.
 2. Für die Stellung der Garagen zu den Hauptgebäuden sind die Eintragungen im Bebauungsplan verbindlich.
 3. Die Garagen sind mit Flachdach auszuführen. Die Dachneigung darf 4° nicht übersteigen.
 4. Die Traufhöhe der Garagen darf an der Torseite - von OK-Erdreich gemessen - das Maß von 2,50 m nicht überschreiten. Reihengaragen müssen einheitlich gestaltet werden. Ihre Gebäudehöhe ist aufeinander abzustimmen.
 5. Fertiggaragen sind nur zulässig, wenn sie den Ziffern 2, 3 und 4 entsprechen.
-

6. Profilblech-, Asbestzement- und Holzgaragen sind unzulässig.

Verputz und Außenanstrich

1. Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens 1 Jahr nach Gebrauchsabnahme zu behandeln (Verputz, Abschlämmung usw.). Zwingend ist in jedem Fall ein einheitlicher heller Putz- oder Putzanstrich. Dies gilt bei Haupt- und Nebengebäuden.
2. Holzverkleidungen (Schalungen), Natursteinelemente, Keramik- und Metalldetails als Fassadengestalter werden zugelassen.
3. Farbige ausgelegte Hausnischen, Pergola oder Balkoneinschnitte sind jedoch nicht gestattet.

§ 11

Einfriedung

Die Einfriedung der Baugrundstücke zum öffentlichen Straßenraum und zur öffentlichen Grünfläche hin ist einheitlich zu gestalten in Form von Heckeneinfriedung, Buschwerk und Baumgruppen.

Die Einfriedung zwischen den Nachbargrundstücken im reinen Wohngebiet ist ebenfalls mit Sträuchern oder Stauden vorzunehmen. Draht oder Drahtgeflecht oder gar Stacheldraht darf nicht verwendet werden. Die Einfriedung der Grundstücke westlich entlang der Bundesstrasse 33 (B 33) muß mit einem mindestens 3 m breitem Grüngürtel mit Buschwerk angepflanzt werden. Jede Art von Mauerweiseinfriedung ist nicht zulässig.

Eine zusätzliche Einfriedung der Grundstücke ist allseits nur in Form eines Rasenkantsteines zulässig. Die privaten Grünflächen auf den Eingangsseiten der Gebäude sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.

Die übrigen Grundstücksflächen sind gärtnerisch so zu gestalten, daß insgesamt ein parkartiger Charakter des Baugebietes entsteht.

Wäschetrockenplätze, Teppichklopfstangen u. ä. Einrichtungen sind am rückwärtigen Teil der Gebäude und möglichst verdeckt anzubringen.

§ 12

Entwässerung

Die häuslichen Abwässer sind im Trennsystem über Kleinkläranlagen in die Ortskanalisation abzuleiten.

§ 13

Ausnahme und Befreiungen

Für die Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gilt § 31 des Bundesbaugesetzes, bzw. § 94 der Landesbauordnung.

§ 14

Planvorlage

Neben den Bauantragsunterlagen nach der Bauvorlagenverordnung vom 21.12.1964 kann die Baurechtsbehörde die Darstellung der anschliessenden Nachbargebäude und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch Lichtbilder und Modelle verlangen.

Marbach, den 23. März 1972

Der Bürgermeister

gez. Hirt
