

# BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan

"Hirtenbühl"

im Stadtbezirk Marbach

## 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. November 1968 (BGBl. I. S. 1237) (BauNVO)
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I. S. 21).
4. § 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 Baugebiete

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO.

#### § 2 Ausnahmen

Die in § 3 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### § 3 Neben- u. 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 die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

### **§ 5 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Planeintrag.
- (2) Die Zahl der Vollgeschosse ist jeweils zwingend oder als Höchstwert im einzelnen planlich festgesetzt. Sie errechnet sich nach § 2 Abs. 4 LBO. Die Sockelhöhe darf talseitig nicht mehr als 0,80 m über dem gewachsenen Gelände betragen.
- (3) Im gesamten Planungsbereich sind je Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

## **III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

### **§ 6 Bauweise**

- (1) Für das gesamte Planungsgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Ausnahme hiervon bildet die Winkelhaus-Gruppe mit Flachdach im westlichen Planungsbereich, für welche eine Grenzbebauung entsprechend Planeintrag zulässig ist.
- (2) Die Eintragung von Einzelhäusern und Gebäudegruppen gilt als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.
- (3) Für die Gruppierung der Baukörper, die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Planeintragungen maßgebend.

### **§ 7 Überbaubare Grundstücksflächen**

- (1) Die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen erfolgt durch maßlichen Eintrag der Grenzabstände. Damit sind die überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt.
- (2) Auf den als nicht überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen sind Neben- und Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.
- (3) Die Flächen für Garagen und Stellplätze sind gesondert ausgewiesen.
- (4) In der Winkelhausgruppe sind die Garagen in die Baukörper miteinzubeziehen.

## **IV. Baugestaltung**

### **§ 8 Gestaltung der Bauten**

- (1) Die Gebäudelängsseite bei Einzelbauten soll mindestens 10,00 m betragen.
- (2) Die Dachneigungen werden auf 26° - 32° festgesetzt. Sie können in Ausnahmefällen bis zu 20 % unterschritten, jedoch nicht überschritten werden. Die Farbe der Dachdeckung muß in jedem Falle dunkel und nicht glänzend gewählt werden.

- (3) Kniestöcke sind bei Einzelgebäuden mit Dachneigung bis zu einer Höhe von 0,30 m gestattet, wenn ein Dachüberstand an der Traufe von mindestens 0,50 m horizontal gemessen angelegt wird.
- (4) Dachaufbauten oder Dachgaupen sind nicht gestattet.

### **§ 9 Garagen und Einstellplätze**

- (1) Sämtliche Garagen bzw. Einstellplätze sind in ihrer nach der Nutzungsart der Hauptgebäude bedingten Anzahl und Größe nach den Bestimmungen des § 69 LBO mit dem Hauptgebäude zu planen und in dessen Baugesuchsverfahren mit einzureichen.
- (2) Die Garagen sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten gestalterischen Zusammenhang zu bringen. In den Hanglagen ist der Einbau in das ansteigende Gelände anzustreben.
- (3) Garagen dürfen zeitlich nicht vor Errichtung des Hauptgebäudes erstellt werden.
- (4) Die Dächer sämtlicher freistehender Garagen sind als Flachdächer auszubilden; die Höhe über dem eingeebneten Gelände darf auch talseitig nicht über 3,00 m betragen.
- (5) Vor jeder Garage mit direkter Zufahrt von öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstellplatz ausreichender Tiefe (mind. 5,50 m) auf privatem Gelände außerhalb von Grundstückseinfriedigungen anzulegen.
- (6) Kellergaragen sind nicht zulässig.
- (7) Profiblech-, Asbestzement- und Holzgaragen sind nicht zulässig.

### **§ 10 Einfriedigung**

- (1) Einfriedigungen sind für die einzelnen Straßenzüge bzw. die zusammenhängenden Grünflächen einheitlich zu gestalten. Naturständige Hecken oder Gehölze sind zu bevorzugen.
- (2) Alle Einfriedigungen an Straßen und alle seitlichen Einfriedigungen bis zur Verlängerung der Gebäude-Vorderflucht hinein sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zugelassen. Die übrigen Einfriedigungen sollen nicht über 1,20 m hoch sein.
- (3) Massive Einfriedigungen und Sockel sind nur bis zu einer freien Höhe von 0,50 m gestattet. Die Verwendung von stark farbigen Kunststeinen sowie Stacheldraht ist untersagt.

### **§ 11 Grundstücksgestaltung**

- (1) Vorplätze, private Gehwegflächen und Einfahrten müssen planiert und befestigt werden.
- (2) Auffüllungen und Abtragungen bzw. Terrassierungen sind so durchzuführen, daß die gegebenen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- (3) Jegliche beabsichtigte Auffüllungen und Abtragungen gegenüber dem bisherigen Gelände sind im Baugesuchsverfahren mit ausreichenden Unterlagen planlich zu belegen.

Marbach – Rheinfeldern, den 15. Januar 1969

Bürgermeisteramt  
Der Bürgermeister: