

Bebauungsvorschriften

**zum Bebauungsplan für die Gewanne Kohlbrunnen, Rastenäcker, Göhrle, Mit-
tenbühl, Dobelwiesen und Spohnplatzteile
in Pfaffenweiler, Kreis Villingen.**

A. Rechtsgrundlagen:

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (DGBI. I S. 341).
- 2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (DGBI. S. 429) (BauNVO).
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 208).
- 4) §§ 3, 16, 111, 112 der LBO vom 06.04.1964 (Ges. Bl. S. 151).

B. Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan.

- | | |
|---------------------------|-------------------|
| 1. Allgemeines Wohngebiet | gemäß § 4 BauNVO |
| 2. Gewerbegebiet | gemäß § 8 BauNVO |
| 3. Sondergebiet | gemäß § 11 BauNVO |

§ 2

Ausnahmen

Soweit in den einzelnen Baugebieten nach den §§ 2 - 9 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese in dem jeweiligen Baugebiet allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

§ 3

Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 4 Abs. 4 (beschränkende Festsetzungen in Wohngebieten) erfolgen durch Eintragung im Gestaltungsplan.

§ 4

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

§ 5

Allgemeines

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

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Gestaltungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.
- 2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- 3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 7

Bauweise

- 1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2) Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt werden.
- 3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 8

Überbaubare Grundstücksfläche

- 1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen, erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
- 2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

§ 9

Grenz- und Gebäudeabstand, Fensterabstand

- 1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens - 4,00 m - (1-2 geschossige Gebäude)
- 4,50 m - (3 geschossige Gebäude)
betragen.
- 2) Für die Fensterabstände gilt § 8 der Landesbauordnung.
- 3) Für die Gebäudeabstände (innerhalb eines Grundstücks) gilt § 9 LBO, sofern im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nichts anderes vorgesehen ist.

IV. Baugestaltung

§ 10

Gestaltung der Bauten

- 1) Der Baukörper soll eine schlichte, klar erkennbare Form erhalten.
- 2) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein gestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m und bei zweigeschossigen und dreigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen. Hausgruppen dürfen nicht länger als 50,00 m sein. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden. Ausgenommen sind eingeschossige Winkelhäuser mit Flachdach.
- 3) Die Höhe der Gebäude darf
 - von Straßenoberkante - bei ursprünglich von der Straße tiefergelegenen Naturterrain
 - vom eingeebneten Gelände - bei ursprünglich von der Straße höhergelegenen Naturterrainbis zur Traufe betragen:
 - bei eingeschossigen Gebäuden - 4,00 m -
 - bei zweigeschossigen Gebäuden - 6,50 m -
 - bei dreigeschossigen Gebäuden - 9,00 m -
- 4) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten, sie darf nicht mehr als 0,50 m bergseits betragen.

- 5) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem Vollgeschoß mehr als im Gestaltungsplan vorgesehen in Erscheinung treten, sofern dies im Gestaltungsplan nicht bereits berücksichtigt ist. Das Untergeschoß wird als Vollgeschoß gerechnet, wenn es im Mittel mehr als 1,20 m über die festgelegte Geländeoberfläche herausragt.
- 6) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich diesen architektonisch unterordnen.
- 7) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- 8) Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung der Satteldächer sollen in der Regel engobierte Dachziegel verwendet werden. Andere Dacheindeckungsarten sind zulässig, z. B. braune Wellasbestzementplatten. Zur Dachdeckung der Flachdächer darf Blech und mit Riesel überdeckte Bitumenpappe verwendet werden.
- 9) - Ein Kniestock ist zulässig. -
Er darf höchstens 60 cm betragen. Zugelassene höhere Kniestöcke sind im Gestaltungsplan festgesetzt. Die max. Kniestockhöhe darf 90 cm nicht übersteigen.
- 10) Im Dachraum dürfen Wohnungen und Wohnräume nur bei Hauptgebäuden mit Steildach und Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach, welche einen Kniestock von mindestens 80 cm haben, eingebaut werden. Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach, bei einem Kniestock bis 60 cm, ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nichtausgebauten Dachbodens und der Nebenräume für Dachwohnungen muß mindestens durch liegende Fenster erfolgen.
- 11) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach 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 der Dachgaupen bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als ein Drittel 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 0,90 m betragen. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens zwei Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepaßt werden.

§ 11

Nebengebäude und Garagen

- 1) Die Nebengebäude haben sich dem Hauptgebäude nach Umfang und Höhe unterzuordnen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
- 2) Um größere Baukörper zu erhalten, sind die im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.

- 3) Nebengebäude müssen, eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.
- 4) Nebengebäude dürfen nicht vor den Hauptgebäuden errichtet werden.

§ 12

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 Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern -
 - einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung -
 - quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren mit Heckenhinterpflanzung -Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,00 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.

§ 13

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- 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.
- 3) Vorplätze müssen geplant und befestigt werden.

§ 14

Entwässerung (Hinweis)

- 1) Häusliche Abwässer sind in Hauskläranlagen zu leiten und nach Klärung in das Ortskanalnetz abzuführen. Die Hauskläranlagen müssen der DIN 4261 entsprechen.
- 2) Die für die Hausentwässerungsanlagen gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.
- 3) Nach Inbetriebnahme der Orts-Zentralkläranlage sind die Schmutzabwässer direkt in das Ortskanalnetz abzuleiten. Die Hauskläranlage ist stillzulegen.

§ 15

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.

§ 16

Zusätzliche Genehmigungspflicht

Die in § 88 Ziff. 5 und 6, § 89 Abs. 1, Ziff. 1, 2, 3, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 23, 26, 29 LBO genannten Bauarbeiten bedürfen der Genehmigung der Baurechtsbehörde.

§ 17

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten die §§ 31 Bundesbaugesetz und 94 Landesbauordnung.

§ 18

Ordnungswidrigkeiten

- 1) Vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlungen gegen die §§ 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16 dieser Bebauungsvorschriften oder gegen eine aufgrund dieser Vorschriften ergangene vollziehbare Anordnung der Baurechtsbehörde werden gemäß § 112 LBO als Ordnungswidrigkeit bestraft.
- 2) Die Ordnungswidrigkeiten können, wenn sie vorsätzlich begangen sind, mit einer Geldbuße bis zu DM 10.000,--, wenn sie fahrlässig begangen sind, mit einer Geldbuße bis zu DM 5.000,-- geahndet werden.

Pfaffenweiler, den 15. Juni 1965

Der Bürgermeister

gez.

Müller