

# **Bebauungsvorschriften**

## **zum Bebauungsplan „Scheueräcker“ der Gemeinde Weilersbach Landkreis Villingen**

### **A. Rechtsgrundlagen**

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.06.1960 (BGBl. I S. 341).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. S. 429) (BauNVO).
3. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (GBl. S. 208).

### **B. Festsetzungen**

#### **I. Art der baulichen Nutzung**

##### **§ 1**

##### **Baugebiet**

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist „reines Wohngebiet“ nach § 3 Abs. 1 BauNVO.

##### **§ 2**

##### **Ausnahmen**

Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

##### **§ 3**

#### **Neben- und Versorgungsanlagen**

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
2. Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden, wenn sie auf das Wohnen keine nachteiligen Folgen haben und sich der Gesamtanlage des Baugebiets unterordnen.

#### **II. Maß der baulichen Nutzung**

##### **§ 4**

##### **Allgemeines**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und die Eintragung der überbaubaren Grundstücksfläche bestimmt.

## § 5

### Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Die Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
2. Von der Zahl der Vollgeschosse wird eine Ausnahme nicht zugelassen.
3. In Gebäuden, für die eine eingeschossige Bauweise zwingend festgesetzt ist und die im hängigen Gelände errichtet werden, kann talwärts das Untergeschoß zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Bestimmungen der Landesbauordnung bleiben unberührt.

### III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

## § 6

### Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
2. Für die Stellung der Gebäude und deren Hauptfirstrichtung ist die Eintragung im Bebauungsplan maßgebend.

## § 7

### Überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan sind die Straßenbegrenzungslinien und die Baugrenzen festgesetzt.

### IV. Baugestaltung

## § 8

### Gestaltung der Hauptgebäude

1. Die Hauptgebäude können als Winkelhäuser oder mit rechteckigem Grundriß errichtet werden. Bei Errichtung eines Winkelhauses ist die Widerkehr im rechten Winkel zum Hauptbaukörper anzuordnen und um mindestens 0,50 m gegenüber dessen Giebel nach innen abzusetzen.
2. Die Höhe der Gebäude darf von der aufgeschütteten bzw. abgetragenen Geländeoberfläche bis zur Traufe betragen:

bergseits 3,00 m  
talseits 5,75 m.

3. Die Sockelhöhe der Gebäude darf bergseits höchstens 0,30 m betragen.
4. An- und Vorbauten an den Hauptgebäuden sind nur gestattet, wenn sie kleiner als die Hauptgebäude sind, in einem angemessenen Größenverhältnis zu diesen stehen und sich architektonisch in die Gesamtanlage einfügen.
5. Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden

20 bis 30°

betragen. Wird beim Winkelhaus eine Widerkehr angeordnet, muß deren First mindestens 0,50 m tiefer als der First des Hauptdaches liegen.

6. Für die Dacheindeckung ist dunkles nicht glänzendes Material zu verwenden.
7. Ein Kniestock ist nur bis zu 30 cm Höhe, gemessen von der Oberkante der Erdgeschoßdecke bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungswand mit der Unterkante Sparren zulässig und zwar nur dann, wenn der Dachüberstand mindestens 30 cm beträgt. Bei Dächern ohne Dachüberstand ist ein Kniestock nicht gestattet.
8. Dachaufbauten sind nicht gestattet.
9. Walmdächer sind unzulässig.

## **§ 9**

### **Garagen**

1. Garagen müssen 1-geschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,50 m an der Einfahrtseite betragen. Kellergaragen sind wahlweise zulässig, wenn die Einfahrtsrampe eine Neigung von max. 20 % nicht überschreitet.
2. Soweit Garagen an der Grundstücksgrenze zu errichten sind, sind sie mit einem Flachdach bis 3° Neigung zu versehen.
3. Treten in hängigem Gelände die Garagen an ihrer Rückseite höher als an der Einfahrtseite in Erscheinung, so sind sie mit einem sichtbar abgesetzten Sockel zu versehen und so hoch wie möglich anzuschütten.
4. Profiblech-, Asbestzement- und Holzgaragen sind unzulässig.
5. Die Garagen dürfen nur auf den für sie im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen errichtet werden, wenn sie nicht im Hauptgebäude eingebaut werden.

## **§ 10**

### **Einfriedigungen**

1. Als Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Verkehrsflächen sind gestattet:
  - a) Sockel in Naturstein oder Beton mit Struktur bis zu 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung bis 0,80 m Höhe.
  - b) Drahtgeflecht in Eisenrahmen einschließlich 0,30 m Sockel bis 0,80 m Höhe.

Die Einfriedigungen der benachbarten Grundstücke sind einander anzugleichen. Grelle und schreiende Farben sind unzulässig.

2. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen darf die Einfriedigung bis zu 1,0 m hoch und in Maschendraht ausgeführt werden.
3. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

## **§ 11**

### **Vorgärten**

1. Vorgärten (nicht überbaute Grundstücksflächen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und dem Wohngebäude) sind nach Erstellung der Gebäude als Grünanlagen (Rasenflächen mit Ziergarten) anzulegen und zu unterhalten.
2. Vorplätze zu Garagen müssen staub- und schmutzfrei befestigt werden.

### **§ 12**

### **Planvorlage**

Neben den üblichen Bauantragsunterlagen (nach Bauvorlagenverordnung) kann die Baurechtsbehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch Lichtbilder und Modelle verlangen.

Weilersbach, den 17.10.1968

Der Bürgermeister

gez.

Kammerer