

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

zum

B E B A U U N G S P L A N

Gemeinde O R T E N B E R G , ORTENAUKEIS

Baugebiet " B R U C H S T R A S S E "

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1238), (ber. 1969 I S. 11).
3. § 3 Abs. 1, die §§ 7, 8, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 20. Juni 1972 (Ges. Bl. S. 351).
4. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21).
5. Erlaß des Innenministeriums über die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen - Garagenerlaß - vom 20. Juli 1972 (GA Bl. 1972, S. 765).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in folgende Baugebiete gegliedert

- a) "Allgemeines Wohngebiet (WA)" gemäß § 4 BauNVO, ohne Ausnahmen
- b) "Allgemeines Wohngebiet (WA)" mit Ausnahmen  
nach § 4 BauNVO, Abs. 3, Ziff. 2 :  
Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  
nach § 4 BauNVO, Abs. 3, Ziff. 4 : Gartenbaubetriebe
- c) "Dorfgebiet (MD)" gemäß § 5 BauNVO
- d) Baugrundstück für den Gemeinbedarf gemäß § 9 BBauG  
1 Kinderspielfläche (Boolzplatz)

§ 2

Ausnahmen

Soweit in § 4 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3

~~Neben- und Versorgungsanlagen~~

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
2. Als Ausnahmen können Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.
2. Die zulässige Geschoßflächenzahl ergibt sich aus der Vervielfachung von festgesetzter Grundflächenzahl und festgesetzter Zahl der Vollgeschosse, soweit nicht in § 17 BauNVO eine geringere Geschoßflächenzahl festgesetzt ist.

§ 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 zwingend.
3. Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17, Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

1. Als Bauweise wird festgesetzt:
  - a) Offene Bauweise gemäß BauNVO, § 22, Abs. 2
  - b) Besondere Bauweise, als Kettenbauweise nach BauNVO, § 22, Abs. 4
2. Soweit im Bebauungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22, Abs. 2, Satz 2 BauNVO. Doppelhäuser und Hausgruppen sollen gleichzeitig ausgeführt werden. Sofern dies aus zwingenden Gründen nicht möglich ist, hat sich der Nachbauende nach der bestehenden Gestaltung und Bauform zu richten.
3. Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

1. Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Vorgärten sind hiervon jedoch ausgenommen, können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO als Ausnahmen zugelassen werden, jedoch nur mit ausdrücklicher Genehmigung in jedem Einzelfalle durch die Gemeinde mit der Zustimmung der Baubehörde.

§ 8

Grenz- und Gebäudeabstand

1. Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 4,00 m betragen.
2. Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß von 8,00 m nicht unterschreiten.
3. Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.
4. In dem Bebauungsplan sind die Abstände der Baugrenzen bzw. Baulinien von den Straßenbegrenzungslinien teilweise eingetragen. Soweit dies nicht erfolgt ist, sind die jeweiligen Abstände durch Nachmessen (runde Meter-Längen, z. B. 5,00 m) zu entnehmen.

IV. Baugestaltung

§ 9

Gestaltung der Bauten

1. Die Gebäude sind in der Gestaltung der Grundrisse und in ihrer Firstrichtung entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan einzuordnen. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen einheitlich gestaltet werden.
2. Die Gebäudelängsseite soll in der Regel mindestens betragen:  
bei eingeschossigen Gebäuden 9,00 m  
bei zweigeschossigen Gebäuden 11,00 m
3. entfällt

4. Die Höhe der Gebäude darf von der natürlichen (gewachsenen), im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zur höchsten Traufe betragen:

- a) bei eingeschossigen Gebäuden 4,00 m
- b) bei zweigeschossigen Gebäuden 5,30 m

5. Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Fußboden Erdgeschoß = OK.F.E.) ist möglichst niedrig zu halten und gilt jeweils in der Mitte der Gebäudelängsseiten gemessen.

Sie darf, bezogen auf das natürliche bzw. festgelegte Gelände, höchstens betragen:

- a) für eingeschossige Gebäude 0,75 m
- b) für zweigeschossige Gebäude 0,75 m

Der Baugenehmigungs-Behörde bleibt es vorbehalten, je nach Gelände-Verhältnissen niedrigere Höhenfestlegungen als vorstehend angegeben, für OK.F.E. zu treffen.

Jedem Bauantrag ist zur Genehmigung durch das Landratsamt mind. ein Geländeschnitt M. 1 : 100 (auf Verlangen mehrere) mit eingezeichnetem Straßenprofil und genauer Höheneintragung des gewachsenen Geländes beizufügen. Die höhenmäßige Einordnung des Gebäudes und der Garagen ist gleichzeitig eindeutig klarzustellen. Die Sockelhöhe muß sich den jeweiligen Nachbargebäuden anpassen, dies gilt ebenfalls innerhalb von Doppelhäusern für die einzelnen Hauseinheiten.

6. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur erlaubt, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

7. Fensteröffnungen sind hinsichtlich ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.

8. Die Dächer sämtlicher Neubauten sind als Satteldächer auszubilden. Im Bebauungsplan sind die Dachneigungen zwingend eingetragen mit

a) im Neubaugebiet

zweigeschossige Wohngebäude,  
ohne Kniestock

29 - 33 °

b) im Baugebiet der bestehenden Gebäude

eingeschossiges Wohngebäude,  
mit 80 cm Kniestock

48 - 52 °

zweigeschossiges Wohngebäude,  
ohne Kniestock

28 - 33 °

Bei Hausgruppen ist einheitlich die gleiche Dachneigung einzuhalten. Für die Dachdeckung ist dunkles Ziegel-Material zu verwenden. Dachaufbauten sind bei flachgeneigten Dächern nicht gestattet.

Bei steilen Dächern müssen Dachaufbauten einen Abstand von mind. 2,50 m von den Giebelgesimsen einhalten. Die Länge der Dachaufbauten soll 4,50 m in der Regel nicht überschreiten. Die Sichtflächen sind zu verschalen und im Farbton der Dachdeckung zu behandeln.

- 9. Ein Kniestock ist nur zulässig für
  - ~~eingeschossige Wohngebäude mit Steildach bis höchstens~~ 0,80 m
  - ein- und zweigeschossige Wohngebäude mit flachgeneigtem Dach bis höchstens 0,30 m
- 10. Für die bestehenden Gebäude bzw. Neubauten innerhalb bestehender Teil-Baugebiete wird nach § 17 u. § 18 BauNVO die Zahl der Vollgeschosse mit II als Höchstgrenze festgesetzt, maßgeblich sind die Eintragungen im Bebauungsplan. Im übrigen gelten bei sämtlichen Bau-Veränderungen die Bestimmungen der LBO.

2

§ 10

Außenbehandlung der Gebäude

- 1. Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind in abgestimmter Farbgebung spätestens 1 Jahr nach Rohbauabnahme zu verputzen. Die Farbgebung ist mit der Baurechtsbehörde festzulegen.
- 2. Für Doppelhäuser ist die Farbgebung anhand Farb- und Putzproben im Benehmen mit der Baurechtsbehörde auseinander abzustimmen.

§ 11

Nebengebäude und Garagen

- 1. Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis und guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen. Sie dürfen nur eingeschossig erstellt werden mit einer Traufhöhe von höchstens 3,50 m.
- 2. Die freistehenden Garagen sind eingeschossig mit Flachdach zu errichten. Sie dürfen an der Einfahrt die Höhe von 2,50 m (Außenmaß) nicht überschreiten.

Die Erstellung von Garagen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist nur mit besonderer Genehmigung der Baurechtsbehörde gestattet.

- 3. Für die Außenbehandlung der Garagen gilt sinngemäß § 10, Ziff. 1 dieser Bauvorschriften.
- 4. Auf die Einhaltung der Bestimmungen der Garagenverordnung vom 20. Juli 1973 wird hingewiesen.

§ 12

Einfriedigungen

- 1. Als Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind gestattet in einheitlicher Ausführung:
  - Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Sichtbeton mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern.
 Ausnahmen sind im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde zulässig.

2. Treten zwischen dem Baugrundstück und der Straße Höhen-Unterschiede auf, so ist die Böschung auf dem Baugrundstück anzulegen. Eine Stütz- oder Einfriedigungsmauer ist nur nach besonderer baurechtlicher Genehmigung gestattet und ist auf dem Baugrundstück auf Kosten des Eigentümers zu errichten.
3. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.
4. Die gesamte Höhe der Einfriedigung und der Stützmauern zu Ziff. 1 darf das Maß von 0,80 m nicht überschreiten. Die Einfriedigungen an den sonstigen Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m gestattet mit Maschendraht und Heckenpflanzungen. Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes sind zu beachten.
5. Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßen-Einmündungen weitergehende als in Abs. 1 - 4 vorgeschriebene Einschränkungen verlangt werden.

§ 13

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Die 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 Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
3. Soweit im Bebauungsplan Verkehrsichtflächen festgesetzt sind, sind diese von jeder Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung oder sonstiger Nutzung über 0,75 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
4. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 14

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bauvorschriften gilt § 31 BBauG bzw. § 94 LBO.

- 8. Juli 1975

Ortenberg, den .....

Der Bürgermeister:



*[Handwritten signature]*