

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 , ORTENAUKREIS

Baugebiet " I M M U H R F E L D "

A Rechtsgrundlagen

- 1 Bundesbaugesetz (BBauG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256)
- 2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763)
- 3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21)
- 4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 21. Juni 1977 (GBl. S. 226)
- 5 Erlaß des Innenministeriums über die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen - Garagenerlaß - vom 20. Juli 1973 (GABl. S. 765)

B Festsetzungen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 1

Baugebiete

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgelegt:

"Allgemeines Wohngebiet (WA)" gemäß § 4 BauNVO, ohne Ausnahmen

§ 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 werden Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO zugelassen.

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

## § 4

## Allgemeines

- 1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschößflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse, jeweils entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan.
- 2 Bei eingeschossigen Wohngebäuden kann der Ausbau des Sockelgeschosses zugelassen werden, soweit die Hanglage des Geländes dies erlaubt.

## § 5

## Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschößflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

## 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

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

## § 8

## Grenz- und Gebäudeabstand

- 1 Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbar-grenzen 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.

## 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 Für die besondere Bauweise, hier Kettenbauweise, wird gemäß § 22, Abs. 4 BauNVO festgesetzt:
  - a) Für die 3 Kettenhaus-Gruppen nördl. des Straßenabschnittes (4)-(5)-(6)-(7):  
Die zweigeschossigen Wohngebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand von mind. 6.00 m an der Südseite zu erstellen. Sie sind jeweils mit dem Nordgiebel auf der nördlichen Grundstücksgrenze zu errichten, ausgenommen die nördlichen Endhäuser.
  - b) Insgesamt wird zusätzlich für Kettenhaus-Gruppen gem. vorstehendem Absatz a) festgesetzt:  
Die eingeschossigen Zwischenbauten, welche neben Garagen auch Aufenthaltsräume aufweisen können, müssen die Zwischenabstände zwischen den Hauptgebäuden schließen. Die Tiefe der Zwischenbauten ist auf höchstens 12.00 m beschränkt, die Gebäudeecken sind gegenüber den Hauptgebäuden abzusetzen.
- 4 Die nach § 22, Abs. 2 BauNVO angegebene Festlegung der maximalen Länge der Hausgruppen von 50.00 m wird durch Ausnahme-Regelung dahingehend geändert, daß die Gemeinde mit Zustimmung der Baugenehmigungsbehörde eine Überschreitung gestatten kann.
- 5 Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Fußboden Erdgeschoß) ist möglichst niedrig zu halten und gilt jeweils am Anschnitt des Gebäudes an das natürliche Gelände, im Mittel gemessen. Sie darf maximal betragen:
  - a) für die zweigeschossigen Gebäude 0.60 m
  - b) für die eingeschossigen Gebäude 0.75 m
  - c) für die eingeschossigen Gebäude mit Ausbau des Sockelgeschosses:
    - bergseitig 0.30 m
    - talseitig 2.50 m

Der Baugenehmigungsbehörde bleibt es vorbehalten, je nach Geländebeziehungen niedrigere Höhenfestlegungen als vorstehend angegeben zu treffen.

Dem Bauantrag sind Geländeschnitte M. 1 : 100 mit Eintragung des Straßenprofils und des gewachsenen Geländes entlang den Gebäudekanten beizufügen. Die höhenmäßige Einordnung der Gebäude (einschl. Garagen) ist eindeutig darzustellen.

- 6 Die Geschoßhöhe der Gebäude darf das Maß von 3.00 m nicht überschreiten.

Die Höhe der Gebäude darf, vom Sockel (= Oberkante ~~Decke~~ ~~Tusgle~~ Erdgeschoß) bis zur Traufe (= Schnittpunkt Unterkante Sparren mit Gebäude-Außenwand) betragen (Höhe des Kniestocks maximal 0.50 m):

- |                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| a) bei eingeschossigen Gebäuden  | 3.25 m |
| b) bei zweigeschossigen Gebäuden | 5.80 m |

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

- 8 Die Dächer der Wohngebäude sind als Satteldächer mit Dachneigungen entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan auszuführen.

Die Baugenehmigungsbehörde kann in Ausnahmefällen Walmdächer zulassen, desgl. können für Standard-Fertighäuser mit Normdächern geringfügige Abweichungen hinsichtlich der Dachneigung gestattet werden.

Bei Hausgruppen ist einheitliche Dachneigung einzuhalten.

#### § 10

##### Außenbehandlung der Gebäude

- 1 Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind in aufeinander abgestimmter Farbgebung spätestens 1 Jahr nach Rohbauabnahme zu verputzen oder mit als Außenwandabschluß anerkannten Materialien zu verkleiden.
- 2 Für Doppel- und Kettenhäuser ist die Farbgebung anhand Farb- und Putzproben im Benehmen mit der Baurechtsbehörde aufeinander abzustimmen.

#### § 11

##### Schallschutz-Maßnahmen

Die nach DIN 18 005 - Schallschutz im Städtebau (Entwurf April 1976) - für "Allgemeine Wohngebiete" zulässigen Richtpegel werden im Bereich der Landstraße Nr. 99 überschritten. Für die betroffenen Gebäude ist daher passiver Lärmschutz vorgeschrieben (durch entsprechende Planung, z. B. durch Anordnung der Schlafräume an der schallabgewandten Seite, Einbau von Schallschutzfenstern usw.). Maßgebend ist die dem Schallschutzgutachten vom April 1980 beigefügte Lärmkataster-Karte, die Bestandteil dieser Bebauungsvorschriften wird. Die Grenze der Fläche ist im Bebauungsplan gekennzeichnet. Der Nachweis ist im Rahmen der Berechnungen des Wärme- und Schallschutzes zu erbringen.

#### § 12

##### Nebengebäude und Garagen

- 1 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, massiv, mit Flachdach zu errichten. Sie dürfen im Grenzabstand die Höhe von 2.50 m (Außenmaß) nicht überschreiten.
- 3 Für die Außenbehandlung der Garagen gilt sinngemäß § 10 dieser Bebauungsvorschriften.

- 4 Auf die Einhaltung der Bestimmungen der Garagenverordnung und des Garagenerlasses wird hingewiesen. Die erforderlichen Garagen bzw. Stellplätze sind im Bauantrag auszuweisen.

### § 13

#### 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 dichtwachsenden, bodenständigen Sträuchern.
- 2 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.
- 3 Die gesamte Höhe der Einfriedigungen und der Stützmauern zu Ziffer 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.
- 4 Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßen-Einmündungen weitergehende als in Abs. 1 - 3 vorgeschriebene Einschränkungen verlangt werden.

### § 14

#### Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 1 Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so auszuführen, 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 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
- 3 Soweit im Bebauungsplan Verkehrssichtflächen festgesetzt sind, sind diese von jeder Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung oder sonstiger Nutzung über 0.75 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- 4 Vorplätze sowie Stellplätze müssen planiert und befestigt werden.

### § 15

Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bebauungsvorschriften werden nach § 31 BBauG bzw. § 94 LBO geregelt.

Ortenberg, den 4. Dez. 1980

Der Bürgermeister:



*[Handwritten signature]*