

# Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das / die Gewann(e) Auf dem Schlatt

in der Gemeinde B O L L E N B A C H

## 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 (BauNutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) (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. 108).
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. 4. 1964 (Ges.Bl. S. 151) (LBO).

## B. Festsetzungen

### I. Art der baulichen Nutzung

~~§ 1~~

~~Baugebiet~~

~~(bei einheitlichem Baugebiet)<sup>1)</sup>~~

~~Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist~~

~~— reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO.~~

~~— allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.~~

~~— ..... gemäß § ..... BauNVO.~~

~~oder~~

§ 1

Baugebiete

~~(bei Gliederung in verschiedene Baugebiete)<sup>2)</sup>~~

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

§ 2

Ausnahmen

~~— Soweit in § 3 / § 4 / § ..... BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteil des Bebauungsplans.<sup>3)</sup>~~

~~— Soweit in § 3 / § 4 / § ..... BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese nicht Bestandteil des Bebauungsplans.<sup>4)</sup>~~

~~— Soweit in § 3 / § 4 / § ..... BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese nur in folgendem Umfang Bestandteil des Bebauungsplans.<sup>5)</sup>~~

~~— Soweit nach § 3 / § 4 / § ..... BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebiets im allgemeinen gewahrt bleibt.<sup>6)</sup>~~

### § 3

#### Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach ~~§ 3 Abs. 4~~ / § 4 Abs. 4 BauNVO (beschränkende Festsetzungen in Wohngebieten) und nach § 10 BauNVO (Festsetzung der Grundfläche bei Wochenendhausgebieten) erfolgen durch Eintragung im Gestaltungsplan.

### § 4

#### Neben- und Versorgungsanlagen<sup>7)</sup>

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind

- unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig
- ~~unzulässig~~
- ~~nur in folgendem Umfange zulässig:~~

## II. Maß der baulichen Nutzung

### § 5

#### Allgemeines

(1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der ~~Grundflächenzahl~~ und der Zahl der Vollgeschosse. Geschoßflächenzahl

(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.<sup>8)</sup>~~

### § 6

#### Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

(1) Die Festsetzung der ~~Grundflächenzahl~~ <sup>Geschoßflächenzahl</sup> 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 — ~~unter folgenden Voraussetzungen~~ — zugelassen werden.<sup>9)</sup>

## 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 sollen 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 und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO — nicht — nur in folgendem Umfang — zulässig: <sup>10)</sup>

## § 9

### Grenz- und Gebäudeabstand

- (1) Die Summe der auf einem Grundstück einzuhaltenden seitlichen Grenzabständen muß mindestens 8,0 m betragen, wobei der geringste Abstand 5,0 m betragen muß.<sup>11)</sup>
- (2) Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

## IV. Baugestaltung

### § 10

#### Gestaltung der Bauten

- (1) Die Gebäudelängsseite soll in der Regel mindestens 9,0 betragen:  
bei eingeschossigen Gebäuden 9 m  
bei zweigeschossigen Gebäuden 11 m  
~~bei dreigeschossigen Gebäuden 11 m.~~
- (2) Die Gebäudelängsseite darf höchstens betragen:  
bei eingeschossigen Gebäuden 12,0 m im Mischgebiet 60,0 m  
bei zweigeschossigen Gebäuden 15,0 m  
bei dreigeschossigen Gebäuden            m.
- (3) Hausgruppen dürfen nicht länger als            m sein. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen einheitlich gestaltet werden. (im Mischgebiet 90,0 m)
- (4) Die Höhe der Gebäude darf von der festgelegten — natürlichen —, im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zur höchsten Traufe betragen:  
bei eingeschossigen Gebäuden 5,0 m  
bei zweigeschossigen Gebäuden 7,0 m  
bei dreigeschossigen Gebäuden            m.
- (5) Die höchste Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden) darf nicht mehr als 1,00 m betragen. Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens ist im Gestaltungsplan für jedes Grundstück/Vorhaben festgesetzt. Sie ist bezogen auf Meereshöhe NN.  
Fixpunkt: Sockelhöhe der Kirche (Ostseite) = 211,12 NN.<sup>12)</sup>
- (6) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- (7) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden betragen, soweit im Gestaltungsplan keine weitergehenden Beschränkungen festgesetzt sind:  
beim Steildach: mindestens 48°  
beim flachgeneigten Dach: höchstens 32° u. mindestens 26°  
Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung ist dunkles — helles — nichtglänzendes Material zu verwenden.

§ 8

**Überbaubare Grundstücksfläche**

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ~~nicht~~ nur in folgendem Umfang — zulässig: <sup>10)</sup>

§ 9

**Grenz- und Gebäudeabstand**

- (1) Die Summe der auf einem Grundstück einzuhaltenden seitlichen Grenzabständen muß mindestens 8,0 m betragen, wobei der geringste Abstand 3,0 m betragen muß.<sup>11)</sup>
- (2) Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

**IV. Baugestaltung**

§ 10

**Gestaltung der Bauten**

- (1) Die Gebäudelängsseite soll in der Regel mindestens 15,0 betragen:  
bei eingeschossigen Gebäuden 9 m  
bei zweigeschossigen Gebäuden 11 m  
~~bei dreigeschossigen Gebäuden 11 m.~~
- (2) Die Gebäudelängsseite darf höchstens betragen:  
bei eingeschossigen Gebäuden 12,0 m im Mischgebiet 60,0 m  
bei zweigeschossigen Gebäuden 15,0 m  
bei dreigeschossigen Gebäuden \_\_\_\_\_ m.
- (3) Hausgruppen dürfen nicht länger als \_\_\_\_\_ m sein. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen einheitlich gestaltet werden. (im Mischgebiet 90,0 m)
- (4) Die Höhe der Gebäude darf von der festgelegten — natürlichen —, im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zur höchsten Traufe betragen:  
bei eingeschossigen Gebäuden 5,0 m  
bei zweigeschossigen Gebäuden 7,0 m  
bei dreigeschossigen Gebäuden \_\_\_\_\_ m.
- (5) Die höchste Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden) darf nicht mehr als 1,00 m betragen. Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens ist im Gestaltungsplan für jedes Grundstück/Vorhaben festgesetzt. Sie ist bezogen auf Meereshöhe NN.  
Fixpunkt: Sockelhöhe der Kirche (Ostseite) = 211,19 NN.<sup>12)</sup>
- (6) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- (7) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden betragen, soweit im Gestaltungsplan keine weitergehenden Beschränkungen festgesetzt sind:  
beim Steildach: mindestens 48°  
beim flachgeneigten Dach: höchstens 32° u. mindestens 26°
- Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung ist dunkles — helles — nichtglänzendes Material zu verwenden.

(8) Ein Kniestock ist nur zulässig:

beim eingeschossigen Haus mit Steildach bis höchstens 0,80 m, beim ein- u. zweigeschossigen Haus mit flachgeneigtem Dach bis höchstens 0,30 m.

(9) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß die geschlossene Wirkung der Dachfläche nicht beeinträchtigt wird. Die Gesamtlänge der Dachgaupen darf in der Regel bei Gebäuden mit Satteldächern nicht mehr als die Hälfte, bei Walmdächern an der Längsseite nicht mehr als ein Viertel und an der abgewalmten Seite nicht mehr als ein Sechstel 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. Die Gaupen sollen als durchgehendes Lichtband ausgebildet werden. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 2 bis 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die nicht verglasten Teile der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in Baustoff und Farbe der Dachdeckung angepaßt werden.

## § 11

### Nebengebäude und Garagen

(1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis und guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen.

(2) Nebengebäude müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt, eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen.

(3) Soweit Garagen an der Grundstücksgrenze zugelassen werden, sind sie mit einem Flachdach zu versehen und dürfen in der Einfahrt die Höhe von 2,50 m (Außenmaß) nicht überschreiten.

## § 12

### Einfriedigungen

(1) Als Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind gestattet:

- Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung — und
- Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung —
- ~~Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkelleisen mit Heckenhinterpflanzung —~~

(2) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet. —

(3) — Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf das Maß von ~~1,00 m~~ 1,20 m — nicht überschreiten.

— Für die Höhe der Einfriedigungen gilt § 2 der Kreisbausatzung für den Landkreis Wolfach  
vom 13. Mai 1967

(4) Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßeneinmündungen weitergehende als in Abs. 1—3 vorgeschriebene Einschränkungen verlangt werden.

Zu (1) als Einfriedigungen sind außerdem zulässig:

Drahtgeflecht in geschlossenen Rahmen aus Rohren,  
Zäune aus Schmiedeeisen mit Heckenhinterpflanzung

## § 13

### Ausnahmen und Befreiungen

Für besondere Fälle sind Ausnahmen und Befreiungen nach § 51 des BBauG bzw. § 94 der LBO zulässig.

Bollenbach 8. JUNI 1968



*H. Müller*

Bebauungsplan genehmigt  
~~Änderungsplan~~

gemäß § 11 BBauG in Verbindung  
mit § 2 Abs. 2 Ziffer 1 der  
2. DVO der Landesregierung.

Wolfach, den 14. Jan. 1968

Landratsamt  
Baurichtsbehörde —  
Vertretung



*[Handwritten signature]*