

4. Fertigung

Bebauungsvorschriften

Zum Bebauungsplan

"Lautenbacher Gasse - Sandhaasentalde"
der Stadt Haslach, Landkreis Wolfach

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (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 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (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 des Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.Bl.S.151) (LBO).

B. Festsetzungen

§ 1

Art der baulichen Nutzung

1. Das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes wird entsprechend den Eintragungen im Straßen- und Baulinienplan als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.
2. Die in § 4 (3) vorgesehenen Ausnahmen für die Ziff. 1 - 3 sind wie nachstehend festgelegt zugelassen:
 - 2.1 Ziff. 1: Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind erlaubt im Gebiet für Läden und im Hauptgebäude südwärts des Straßenpunktes D. Im übrigen Gebiet ist die Einrichtung von Privatpensionen, ohne öffentliche Schankwirtschaften, zugelassen.
 - 2.2 Ziff. 3: ist im Rahmen der Festsetzung im Straßen- und Baulinienplan zugelassen.

§ 2

Mass der baulichen Nutzung

1. Für die Überbauung der Grundstücke gelten die Festsetzungen im Straßen- und Baulinienplan in Verbindung mit § 17 Bau-NVO. Hierbei müssen die Vorschriften des § 4 dieser Satzung über die Gestaltung der Bauten eingehalten werden.
2. Für die Anzahl der Vollgeschosse sind die Festsetzungen im Straßen- und Baulinienplan und den beigegebenen Hangansichten und Querprofilen maßgebend.

§ 3

Bauweise

1. Für das Gebiet des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise entsprechend den Eintragungen im Straßen- und Baulinienplan festgesetzt. Lediglich für das Gebiet der Läden ist geschlossene Bauweise festgesetzt. Für die Terrassenhäuser südlich der B 33 ist die geschlossene Bauweise erlaubt, wenn diese Bauweise eine geschlossene architektonische Einheit darstellt, welche die geschlossene Bauweise rechtfertigt.
2. Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 4

Gestaltung der Bauten

Für das Gebiet des Bebauungsplanes gilt folgendes:

1. Hausabmessungen:

- 1.1 Die Mindesthausabmessungen der freistehenden Einzelhäuser sollen $11/8$ m betragen. Die Höchsthausabmessungen sind aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

- 1.2 Bei den Reihenhäusern und den Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen werden keine Mindestfestsetzungen getroffen.
2. Die einzelnen Reihenhausgruppen, die Wohnblocks und Terrassenhäuser südlich der B 33 und das Gebäude mit Läden ostwärts der Straßenpunkte A - B und die einzelnen Garagen müssen eine architektonische Einheit bilden.
3. Gebäudehöhe:
 - 3.1 Die Höhe der freistehenden Garagen wird auf einheitlich 2,50 m festgesetzt.
 - 3.2 Die Höhe der 2-geschossigen Hauptgebäude darf das Maß von 6,00 m, gemessen von Oberkante Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Gebäudeflucht mit Unterkante Sparren nicht überschreiten.
 - 3.3 Für die Hauptgebäude mit mehr als zwei Hauptgeschossen werden bezgl. der Gebäudehöhe keine Festsetzungen getroffen.
4. Dächer:
 - 4.1 Für freistehende Garagen ist Flachdach mit höchstens 2 % Neigung vorgeschrieben.
 - 4.2 Die Dachhöhe der freistehenden 2-geschossigen Hauptgebäude wird von 2,60 m bis 3,50 m, gemessen von Schnittpunkt der Gebäudeflucht mit Unterkante Sparren bis Oberkante First, festgesetzt.
 - 4.3 Für die übrigen Hauptgebäude mit 4 bzw. 6 Hauptgeschossen, das Gebäude mit Läden ostwärts der Straßenpunkte A - B, sowie die Reihenhäuser, ist Flachdach vorgeschrieben, ebenso für die Terrassenhäuser.
 - 4.4 Für die Schule und den Kindergarten werden bezgl. der Dachform keine Festsetzungen getroffen.

5. Sockelhöhe:

- 5.1 Die sichtbare Sockelhöhe soll möglichst niedrig gehalten werden. Die Angaben auf den Blättern 4 - 15 müssen grundsätzlich eingehalten werden.
- 5.2 Für die Sockelhöhe der einzelnen Hauptgebäude sind die Angaben auf den Blättern 4 - 15 bindend.
- 5.3 Bei den zum Tal 2-geschossigen Hauptgebäuden und bei den Garagen muß der Sockel an der Talseite um 50 cm und an den Seiten um 10 cm zurückgesetzt werden, wenn der sichtbare Sockel höher als 1,50 m in Erscheinung tritt. Der zurückgesetzte Sockel muß in einem dunklen Farbton gehalten werden.
- 5.4 Für die Schule und den Kindergarten werden bzgl. der Sockelhöhe keine Festsetzungen getroffen.

§ 5

Garagen

1. Die Unterbringung der Garagen im Hauptgebäude ist vorgeschrieben:
 - a) bei den Läden ostwärts A - B
 - b) bei den 4-geschossigen Hauptgebäuden westl. C - D₁
 - c) und bei dem 6-geschossigen Hauptgebäude südlich D - D₁
 - d) sowie bei den parallel zur B33/294 stehenden Hauptgebäuden ostwärts A₁ - B₈.
- 1.1 Bei den freistehenden Einzelhäusern ist eine Unterbringung der Garagen im Hauptgebäude erlaubt, wenn in gestalterischer Hinsicht keine Bedenken bestehen.
- 1.2 Zwischen Garagenvorderkante und öffentlicher Straße muß ein Stauraum von mindestens 5 m freigehalten werden.
2. Freistehende Garagen müssen 1-geschossig erstellt werden.

3. Garagen müssen als Massivbauwerke in Erscheinung treten. Wellblechgaragen oder sonstige als Provisorium wirkende Garagen sind untersagt.

§ 6

Einfriedigungen und Vorgärten

1. Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen soll einheitlich gestaltet werden. Gestattet sind Sockel bis 30 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern. Die gesamte Einfriedigung, Mauer und Hinterpflanzung, soll das Maß von 1,00 m nicht überschreiten. Soweit eine solche Einfriedigung bergseitig gleichzeitig als Stützmauer ausgeführt werden muß, gelten die gleichen Bestimmungen mit der Maßgabe, daß die gesamte Höhe nicht mehr als 1,40 m betragen darf.
2. Seitliche Abgrenzungen im Vorgartengelände sollen möglichst ganz unterbleiben, sie dürfen keinesfalls höher als 0,3 m und müssen als Hecke oder durch Sträucher ausgebildet sein.
3. Zum seitlichen und rückwärtigen Abschluß des Geländes gegen öffentliche Wege und Straßen ist es bei den 1- und 2-geschossigen Hauptgebäuden gestattet, Hecken von höchstens 0,80 m Höhe über Gelände anzuordnen.
4. Im rückwärtigen Gelände der 1- und 2-geschossigen Hauptgebäude sind Zäune aus Maschendraht oder Hecken in einer Höhe von höchstens 1,00 m über fertigem Gelände gestattet.
5. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.
6. Die Vorgärten müssen nach Erstellung der Gebäude als Rasenfläche mit Blumen und Sträuchern angelegt und unterhalten werden.

7. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 7

Ausnahmen und Befreiungen

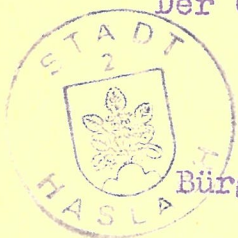
Von den vorstehenden Paragraphen kann in begründeten Fällen Ausnahme oder Befreiung erteilt werden. Die Einheitlichkeit des Baugebietes darf dadurch nicht gestört werden. An Ausnahmen und Befreiungen können Bedingungen geknüpft werden. An Ausnahmen und Befreiungen von folgenden Vorschriften ist hierbei gedacht:

1. Zu § 4 Abs. 1.1: Hausabmessungen der freistehenden Einzelhäuser
2. Zu § 4 Abs. 4.1: Höhe der Garagen
3. Zu § 4 Abs. 4.2: Höhe der 2-geschossigen Hauptgebäude
4. Zu § 4 Abs. 5.2: Abweichungen von der festgesetzten Sockelhöhe
5. Zu § 6 Abs. 1: Abweichungen von der Höchsthöhe der Stützmauern, wenn technische Gründe eine höhere Stützmauer erfordern.

*plan. durch CA Wolfach am 12.10.72
in Kraft treten am 28.10.72*

Haslach, den 23. Mai 1972

Der Gemeinderat:



[Signature]
Bürgermeister