

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gebiet zwischen der Mühlen- und Mühlenbacher Straße (Überarbeitung) in Haslach i.K. vom 7. Juli 1970

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG).
2. §§ 1 bis 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. 103).
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. Festsetzung

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

§ 2

Ausnahmen

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

§ 3

Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 3 Abs. 4/§ 4 Abs. 4 BauNVO (beschränkende Festsetzung in Wohngebieten) erfolgen durch Eintragung im Gestaltungsplan.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
Garagen sind im ausgewiesenen Baustreifen 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.
- (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.

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl 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 unter folgenden Voraussetzungen zugelassen werden:
Einheitliche städtebauliche Planung für die Grundstücke 1402 (an der Bergstraße) und 1366/1, 1366/2 und 1366/13.

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. Bei Baulücken ist eine Anpassung an die vorhandene Bebauung bezüglich der Firstrichtung und der Geschoszahl erforderlich.

§ 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 zulässig.

§ 9

Grenz- und Gebäudeabstand

- (1) Die Summe der auf einem Grundstück einzuhaltenden seitlichen Grenzabständen muß mindestens 6 m betragen, wobei der geringste Abstand 3 m betragen muß.
- (2) Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

IV. Baugestaltung

§ 10

Gestaltung der Bauten

- (1) Doppelhäuser und Hausgruppen müssen einheitlich gestaltet werden.
- (2) Die höchste Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante, fertiger Erdgeschoßfußboden) darf nicht mehr als 1,20m betragen.
- (3) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden betragen, soweit im Gestaltungsplan keine weitergehenden Beschränkungen festgesetzt sind:

beim Steildach	1 bis 1,5	Geschosse	45 Grad
" flachgeneigten Dach	2	"	28 bis 31 Grad
	3	"	28 Grad

Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung ist dunkles nichtglänzendes Material zu verwenden. Bei Baulücken ist die Anpassung an die vorhandene Bebauung erforderlich.

- (4) Ein Kniestock ist nur zulässig:
 - beim eingeschossigen Haus mit Steildach bis höchstens 0,80 m,
 - beim ein- und zweigeschossigen Haus mit flachgeneigtem Dach bis höchstens 0,30 m.
- (5) 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 nichtverglasten Teile der Gaupen 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 mit 2,50 m (Außenmaß) nicht überschreiten. Die Garagen sind grundsätzlich innerhalb des ausgewiesenen Baustreifens zu errichten.

§ 12

Einfriedigung

- (1) Als Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind gestattet:
Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung,
Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung.
- (2) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.
- (3) Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf das Maß von 1 m nicht überschreiten.
- (4) Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßeneinmündungen weitergehende als in Abs 1. bis 3 vorgeschriebene Einschränkungen verlangt werden.
- (5) Bei Baulücken ist eine Anpassung an die vorhandene Bebauung erforderlich.

Haslach i.K., den 7. Juli 1970



Der Bürgermeister:

Bebauungsplan
Änderungsplan genehmigt

gemäß § 1) BBauG in Verbindung
mit § 2 Abs. 2iffer 1 der
2. DVO der Landesregierung.

Wolfsbach, den 21. AUG. 1900
Landratsamt
Bauaufsichtsbehörde
in Vertretung

