

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan der Gemeinde Schallstadt für das Gewann "Ortsetter"

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist "Dorfgebiet" - MD - gemäß § 5 BauNVO.

§ 2

Neben- und Versorgungsanlagen

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
- (2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 3

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (§18 BauNVO)
der Grundflächenzahl (§19 BauNVO)
der Geschosflächenzahl (§20 BauNVO).

§ 4

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)
der Grundflächenzahl (§19 BauNVO)
der Geschosflächenzahl (§20 BauNVO)
erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Bebauungsplan 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 zugelassen werden. Bei eingeschossigen Wohngebäuden mit Steildach kann der Ausbau des Dachgeschosses ausnahmsweise zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 5

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 müssen gleichzeitig ausgeführt werden.
- (3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 6

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.

§ 7

Grenz- und Gebäudeabstand

Soweit im Bebauungsplan zeichnerisch nicht anderes festgesetzt ist, gelten für die Fenster, Grenz- und Gebäudeabstände die §§ 7 - 9 der Landesbauordnung.

Die drei Baukörper entlang der Wasserversorgungsleitungen (vgl. Eintragung in den Planunterlagen) auf dem Grundstück-Flurstück.-Nr. 98/2 müssen mit ihren Fundamenten einen Abstand von mindestens 3,00 m zu dieser Versorgungsleitung haben.

§ 8

Gestaltung der Bauten

(1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m und bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 12,00 m betragen. Hausgruppen dürfen nicht länger als 30,00 m sein. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.

(2) Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden 4,50 m

bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m

(3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 0,80 m betragen.

(4) entfällt.

(5) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

(6) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden bei eingeschossiger Bauweise (mit Kniestock) mindestens $42 - 43^\circ$ (Steildach) betragen.

Bei zweigeschossigen Gebäuden darf die Dachneigung höchstens $25 - 30^\circ$ (Flachdach) betragen.

Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung sollen in der Regel dunkel engobiierte Tonziegel verwendet werden.

(7) Im Dachraum dürfen Wohnungen und Wohnräume nur bei Hauptgebäuden mit Steildach eingebaut werden. Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung ~~des-nichtausgebauten~~ jedoch ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nichtausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.

(8) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet. In keinem Falle darf die Gesamtlänge der Dachgaupen bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als ein Drittel, bei Walm-dächern an der Längsseite mehr als ein Viertel und an der abge-walnten Seite 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 0,80 m betragen. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 2 oder 3 Ziegelreihen durch-laufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in der Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepasst werden. Die Ausbildung eines Kniestockes ist bei 1-geschossigen Gebäuden bis zu einer Höhe von 0,90 m zugelassen; bei 2-geschossigen Ge-bäuden nur in begründeten Ausnahmefällen bis zu einer Höhe von 0,30 m. Der Kniestock wird zwischen OK. oberste Geschoßdecke und dem Schnittpunkt der Aussenseite der Umfassungswand mit der Unterseite der Sparren gemessen.

§ 9

Nebengebäude und Garagen

(1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größen-verhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.

(2) Um größere Baukörper zu erhalten, sind die im rück-wärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Garagen zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammen-zufassen.

(3) Nebengebäude müssen, sofern es sich nicht um land-wirtschaftliche Gebäude handelt, eingeschossige erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Haupt-gebäude entsprechen; flache Dachdecke ist zugelassen.

§ 10

Einfriedigungen

(1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen

Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:

Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern, einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung, quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkel-eisen mit Heckenhinterpflanzung.

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,00 m nicht überschreiten. Für die Höhe der Einfriedigungen an Straßeneinmündungen und Kreuzungen gilt die Kreisbauordnung.

§ 11

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- (1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Gelände- verhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Gelände- verhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- (2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
- (3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 12

Entwässerung

- (1) Die häuslichen Abwässer sind in Kleinkläranlagen nach DIN 4261 zu reinigen und in das Ortskabelnetz abinzuleiten. Nach der Er- stellung einer zentralen Kläranlage durch die Gemeinde oder einen Ver- band sind die Kleinkläranlagen auszuschalten und die häuslichen Abwässer direkt in das Ortskanalnetz einzuleiten.
- (2) Die für die Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserrecht- liche Erlaubnis bleibt unberührt.

§ 13

Zusätzliche Genehmigungspflicht

Die in § 88 Abs. 1 Nr. 5 b und § 89 Abs. 1 Nr. 13 a der Landes- baurodnung genannten Vorhaben bedürfen der Baugenehmigung.

Der Bebauungsplan der Gemeinde *Schall-*
stadt im Gewann „*Ortsetter*“

wird hiermit gemäss § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Ges. Bl. F. S. 341) i. V. m. § 2 Abs. 2 der zweiten Verordnung der Landesregierung Baden-Württemberg zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 207) genehmigt.

Freiburg, den *11.12.67*
Landratsamt -Abt. Va-
in Vertretung

Buchheit
Buchheit

