

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan der Gemeinde Schallstadt-Wolfenweiler  
(Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald) für die Gewanne  
"Ob der Hohlen", "Hinterm Ziel", "Viehweid" und "Bitze"

Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung:

"Ob der Hohlen - Hinterm Ziel"

A. Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1, 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341),
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 26. Juni 1962 in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237),
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlzVO) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21),
4. § 1 der Zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 208),
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1 und 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 6. April 1964 in der Fassung vom 20. Juni 1972 (Ges.Bl. S. 351),
6. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) vom 25. Juli 1955 (Ges.Bl. S. 129), i.d.F. der Bekanntmachung v. 16.9.74 (Ges.Bl. S. 273) geänd. d. Ges. v. 4.11.75 (Ges.Bl. s. 726)

B. Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung  
=====

§ 1

Baugebiete

1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt
  - a) "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO
  - b) "Fläche für den Gemeinbedarf" (Kirchengemeindezentrum mit Kindergarten, Katholisch) nach § 9, Ziff. 1, Abs. 1 Buchst. f BBauG
2. Die Abgrenzung des "Räumlichen Geltungsbereiches" und des Baugebietes, sowie der "Fläche für den Gemeinbedarf" ergibt sich aus dem "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes (Anlage 1, Blatt 1).

§ 2

Allgemeines Wohngebiet

Die in § 4, Ziff. 3 vorgesehenen Ausnahmen werden ausgeschlossen.

§ 3

Fläche für den Gemeinbedarf

( Kirchengemeindezentrum mit Kindergarten)

Die ausgewiesene "Fläche für den Gemeinbedarf" dient der Errichtung und dem Betrieb eines Katholischen Kirchengemeindezentrums, einschließlich Kindergarten. Alle hierfür notwendigen Bauten und Nebenanlagen sind zugelassen.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen nach § 14, Ziff. 1 BauNVO und Versorgungsanlagen nach § 14, Ziff. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden, wenn sie optisch nicht störend in Erscheinung treten und in ihrer Baumasse in einem untergeordneten Verhältnis zu den Hauptbaukörpern stehen.

II. Maß der baulichen Nutzung

=====

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:
  - a) der Zahl der Vollgeschoße (Z) nach § 18 BauNVO  
Soweit die gewählte und zulässige Dachneigung dies zuläßt, ist der Ausbau des Dachgeschoßes als auf die Zahl der Vollgeschoße nicht anzurechnendes Vollgeschoß zulässig.
  - b) der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO
  - c) der Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO
2. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.
3. Es sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (§ 4, Abs. 4 BauNVO).

### III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

=====

#### § 6

1. Als Bauweisen im Sinne des § 22 BauNVO werden im Bebauungsplan festgesetzt:
  - a) "offene Bauweise" nach § 22 Abs. 2 BauNVO
  - b) "offene Bauweise" nach § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Festsetzung, daß nur Hausgruppen zulässig sind.
  - c) "offene Bauweise" nach § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Festsetzung, daß nur Doppelhäuser zulässig sind.
  - d) Als Festsetzung nach § 22, Ziff. 4 BauNVO eine "Besondere Bauweise" (b<sub>1</sub>). Sie ist wie folgt definiert:  
Die Baukörper können, soweit die überbaubaren Grundstücksflächen dies zulassen, einseitig auf der Grenze errichtet werden. Für die übrigen Granzabstände gelten die bauordnungsrechtlichen Granzabstände der "offenen Bauweise".
  - e) Als Festsetzung nach § 22, Ziff. 4 BauNVO eine "Besondere Bauweise" (b<sub>2</sub>). Sie ist wie folgt definiert:  
Wie "offene Bauweise", jedoch ohne Begrenzung der Baukörperlänge auf 50 m.
2. Die Festsetzung der Bauweise erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.

#### § 7

##### Überbaubare Grundstücksfläche

Die "überbaubare Grundstücksfläche" wird im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes durch die eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

#### § 8

##### Gestaltung der Bauten

1. Die Höhenlage der Gebäude im Gelände und zu den Straßen ist im Bauantrag nachzuweisen. Bei ein- und zweigeschoßigen Gebäuden darf die Sockelhöhe 0,60 m nicht überschreiten.
2. Die Dachneigung ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt. Ausnahmen von der Festsetzung der Dachneigung sind zulässig, wenn besondere Dachformen (z.B. "einhüftige Dächer") dies erfordern und dadurch die Gesamtsilhouette (Firsthöhe, Traufhöhe usw.) von den benachbarten Gebäuden nicht wesentlich ( $\pm 30$  cm) abweicht.

Die Hauptfirstrichtung ist im "Zeichnerischen Teil" angegeben. Bei Hausgruppen und Doppelhäusern ist für sämtliche Gebäude eine einheitliche Dachneigung einzuhalten.

3. Eingeschoßige Häuser dürfen zwischen Straßenoberkante und dem Schnittpunkt Außenseite Außenwand - Unterkante Sparren - eine Höhe von 4,20 m nicht überschreiten;  
mehrgeschoßige Häuser dürfen zwischen Straßenoberkante und dem Schnittpunkt Außenseite Außenwand - Unterkante Sparren - eine Höhe von 3,0 m mal der Zahl der Vollgeschoße nicht überschreiten.
4. Dachgauben sind nur in Verbindung mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig. Ihre Gesamtlänge pro Dachfläche darf 50 % der Länge der Dachfläche nicht überschreiten.
5. Die Außenflächen der Gebäude sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung entsprechend dem genehmigten Bauantrag zu behandeln.

#### § 9

##### Einfriedigung

Vorgärten dürfen nur mit Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,70 m versehen werden. Die Gestaltung ist mit den Nachbargebäuden abzustimmen.

In den rückwärtigen Geländeteilen (hinter der straßenseitigen Hausfront) sind Einfriedigungen bis zur Höhe von 1,25 m zulässig. Stacheldraht ist untersagt.

#### § 10

##### Garagen

1. Im "Zeichnerischen Teil" ist für einen Teil der Gebäude die Stellung der Garagen festgesetzt. Wenn nachbarliche Interessen dem nicht entgegenstehen, kann eine andere Stellung als Ausnahme zugelassen werden. Die Festsetzungen von Gemeinschaftsgaragen sind ohne Ausnahmen bindend.
2. Außerdem sind Garagen auch auf den überbaubaren Flächen zulässig.
3. Als Dachform der Garagen sind Flachdächer festgesetzt. Dort, wo die Garagen mit dem Hauptbaukörper zu einer Baugruppe optisch zusammengezogen werden und der erforderliche Grenzabstand eingehalten wird, sind Abweichungen von dieser Vorschrift zulässig.
4. Der Einbau von Garagen in den Keller ist nicht zulässig.

5. Garagen aus Profilblech, Holz und Asbestzement sind nicht zulässig.

§ 11

Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Ziff. 15 BBauG

1. Diejenigen Grundstücke, deren Grenzen die Begrenzung des Baugebietes zur freien Landschaft bilden, sind zur freien Landschaft hin mit bodenständiger Bepflanzung (Bäume und Sträucher mit mind. 1,50 m Höhe ) zu versehen.
2. Diese Bepflanzung ist durch eine Grünplanung im Bauantrag nachzuweisen.
3. Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen.
4. Die Darstellungen von Anpflanzungen im "Gestaltungsplan" sind als Anregungen gedacht und rechtlich nicht bindend.

§ 12

Entwässerung

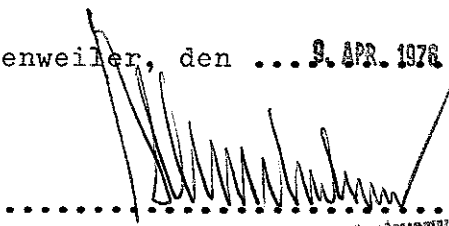
Die anfallenden Abwässer sind in das Ortskanalnetz abzuleiten. Für die Entwässerung der Grundstücke gilt die Satzung über die öffentliche Entwässerung in der jeweils neuesten Fassung.

§ 13

Bauvorlagen

Die Baurechtsbehörde kann die Darstellung der Nachbargebäude und weitere Ergänzungen durch Lichtbilder und Modelle verlangen.

Schallstadt-Wolfenweiler, den ... 9. APR. 1976 .....

  
.....  
Der Bürgermeister Amisverweser

---

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Schallstadt-Wolfenweiler  
Büro für Städtebau und Planung K. Allgayer Freiburg i.Br.

Goethestr. 17  
KARLHEINZ ALLGAYER FREIER ARCHITEKT DIPL. HFG  
78 FREIBURG I. BR. GOETHESTR. 17 - TEL. 7 41 71

Freiburg i.Br., den 21.4.1975 .....

Der Planer