Gemeinde R o h r b a c h (Schwarzwald)

Bebauungsvorschriften für den Bebauungsplan in den Gewannen Reibschenscheuer, Reibschenhof und Dörfle

A. Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1, 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 - 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 (GesBl. 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)

B. Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

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

§ 2

Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

§ 3

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 sind zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

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

(2) Die Grundflächenzahl beträgt im gesamten Baugebiet einheitlich 0,3.

(3) Die zulässige Geschoßflächenzahl ergibt sich aus der Multiplikation von festgesetzter Grundflächenzahl und festgesetzter Zahl der Vollgeschosse. § 17 Abs. 1 - 4 BauNVO bleibt unberührt.

Im Lageplan bedeutet:

Eingeschossige Bauweise = bergseits 1-gesch. mit talseits ausbaufähigem Untergeschoß

Zweigeschossige Bauweise = bergseits 2-gesch. mit talseits ausbaufähigem Untergeschoß

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.

III. Bauweise

§ 6

(1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt (siehe auch Eintragung im Bebauungsplan).

(2) Soweit im Lageplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2/2 BauNVO.

(3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Lageplan maßgebend.

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

(1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Lageplan.

(2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Garagen, Teppichklopfstangen u. dgl. i. Si. des § 14 BauNVO nicht zulässig.

§ 8

Grenz- und Gebäudeabstand

(1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von der Nachbargrenze muß mindestens 3 m betragen.

(2) Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

IV. Baugestaltung

§ 9

(1) Doppelhäuser und Hausgruppen müssen einheitlich gestaltet werden.

(2) Die straßenseitige Traufhöhe der Gebäude darf im Mittel, gemessen von natürlichem Gelände, betragen:

Bei 1-gesch.	4,00 m
bei 2-gesch.	6,50 m.

(3) Die Sockelhöhe der Gebäude (einplaniertes Erdreich bis Erdgeschoßfußboden) darf an der höchsten Stelle nicht mehr als 0,60 m betragen.

(4) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie sich dem Hauptgebäude unterordnen und sich gestalterisch einfügen.

(5) Die Dachneigungen sind den Eintragungen im Lageplan zu entnehmen. Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Die Dachdeckung soll in dunklen Farbtönen gehalten werden; hellglänzende Dachdeckungen sind unzulässig.

(6) Ein Kniestock ist bis höchstens 0,30 m zulässig.

§ 10

Nebengebäude und Garagen

(1) Die Nebengebäude sollen sich dem Hauptgebäude unterordnen und sind mit diesem in guten baulichen Zusammenhang zu bringen.

(2) Die Garagen zweier benachbarter Grundstücke sind zu einem Baukörper zusammenzufassen, soweit der Lageplan keine besonderen oder abweichende Festsetzungen trifft.

(3) Freistehende Garagen sind, wenn möglich, in den Hang hineinzubauen.

§ 11

Einfriedigungen

(1) Als Einfriedigungen der Grundstücke sind nur lebende Einfriedigungen (Hecken und dgl.) erlaubt. Maschendraht bis 80 vm Höhe mit Heckenhinterpflanzung ist gestattet.

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

(3) Stein- oder Betonsockel sind nicht erlaubt.

(4) Auf die Verwendung von Holz- und Lattenzäunen wird hingewiesen.

§ 12

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

(1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

(2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.

Rohrbach (Schwarzw), den 16. Januar 1969

GEMEINDE RCHRBACH I. SCHW.

Bürgermeister