

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gewann "Untere Dorfwiesen" und
"Brunnacker" der Gemeinde Lautenbach.

A. Rechtsgrundlagen:

- 1) §§ 1, 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 23 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne
sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichen-
verordnung) 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 der Landesbauordnung
für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges. Bl. S. 151) (LBO).

B. Festsetzungen

I Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

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

§ 2

Neben- und Versorgungsanlagen

Neben- und Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sind
zulässig.

II Maß der baulichen Nutzung

§ 3

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der
Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 4

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan.
Zahl der Vollgeschosse: 1
Grundflächenzahl: 0,25
- 2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- 3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 der BauNVO nicht zugelassen werden.

III Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 5

Bauweise

- 1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2) 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 und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
- 2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO nicht zulässig.

§ 7

Grenz- und Gebäudeabstand

Der seitliche Grenz- und Fensterabstand der Gebäude von den Nachbargrenzen wird gemäß §§ 7 und 8 der LBO festgelegt.

IV Baugestaltung

§ 8

Gestaltung der Bauten

- 1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite mindestens 9 m betragen.
- 2) Die Höhe der Gebäude darf an der höchsten Stelle über dem natürlichen Gelände bis zur Traufe nicht mehr als 4 m betragen.

- 3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) darf nicht mehr als 60 cm betragen, gemessen von der höchstgelegenen Stelle des natürlichen Geländes.
- 4) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseits mit einem Vollgeschoß mehr als im Gestaltungsplan vorgesehen in Erscheinung treten.
- 5) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- 6) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- 7) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden ^{70 20 18 50} 25 - 35° betragen.
- 8) Als Dachdeckung sollen engobierte Ziegel verwendet werden.
- 9) Ein Kniestock bis zu 80 cm Höhe kann zugelassen werden, soweit die unter 2. angeführten Höhen nicht überschritten werden.
- 10) Im Dachraum von Hauptgebäuden sind Wohnungen und Wohnräume zugelassen. Dachgaupen und Dachaufbauten sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird. In keinem Falle darf die Gesamtlänge der Dachgaupen bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als ein Drittel 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 90 cm betragen. Die Dachgaupen sollen als durchgehendes Lichtband ausgebildet werden. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepaßt werden.

§ 9

Nebengebäude und Garagen

- 1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
- 2) Freistehende Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke sollen zu einem Baukörper nach Maßgabe des Gestaltungsplanes zusammengefaßt und gleichzeitig erstellt werden.
- 3) Nebengebäude müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt, eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,00 m betragen, gemessen an der tiefsten Stelle des natürlichen Geländes. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.
- 4) Nebengebäude dürfen nicht vor Errichtung der Hauptgebäude erstellt werden. Ihre Grundfläche darf 36 qm nicht überschreiten.
- 5) Garagen sind entweder im Haus als Anbau mit gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude oder als Anbau mit Terrassengestaltung zugelassen. Bei freistehenden Doppelgaragen sind Flachdächer vorzusehen.

§ 10

Einfriedigungen

Die Höhe der Einfriedigungen richtet sich nach der Kreisbausatzung.
Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet.

§ 11

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen 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 Grundstücke sind grundsätzlich an die zur Erstellung kommende Kanalisation nach Maßgabe der von der Gemeinde Lautenbach zu erlassenden Vorschriften anzuschließen. Sofern noch kein Kanalanschluß möglich ist, müssen die häuslichen Abwässer in wasserdichten Gruben ohne Überlauf gesammelt oder durch eine Einzelkläranlage gereinigt werden. Nach erfolgtem Kanalanschluß sind die Gruben und Kläranlagen zu entfernen.

§ 13

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 BBauG. bzw. § 94 der LBO.

Hermann Bührle

Ing.-Büro f. Städtebau u. Tiefbau



Hermann Bührle