

Gemeinde: Schapbach

Bebauungsplan „Beim Dorf Grün“

Textteil zum Bebauungsplan

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.06.1960 (BBauG).
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237), Ber. vom 20.12.1968 (BGBl. 1969 I S. 11) (BauNVO).
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19.01.1965 (BGBl. I S. 21).
4. § 1 der 2. Verordnung des Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27.06.1961 (GBl. S. 108).
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg 06.04.1964 (GBl. S. 151)

B. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Baugebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.

1.2 Ausnahmen

Soweit in § 4 Abs. 3 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese nur in folgendem Umfang Bestandteil des Bebauungsplanes:

Allgemeines Wohngebiet östlich des Polderhofes:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Allgemeines Wohngebiet nördlich der Landesstraße 96:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke

4. Tankstellen

Soweit in § 6 Abs. 3 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

1.4 Besondere bauliche Vorkehrungen

Bei der Bebauung der im Straßen- und Baulinienplan durch Eintragung gemäß § 9 Abs. 3 BBauG gekennzeichneten Fläche kann verlangt werden, dass die zum Schutze der Nachbarschaft gegen Immissionen erforderlichen baulichen Vorkehrungen getroffen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Allgemeines

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

2.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
- 2) Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt.
- 3) Die Festsetzung eines Garagengeschosses im Straßen- und Baulinienplan gilt als Festsetzung im Sinne des § 21a Abs. a BauNVO

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Bauweise

3.1.1 Als Bauweise werden die offene und die geschlossene Bauweise festgesetzt. Die jeweilige Festsetzung für die einzelnen Baugebiete ergibt sich aus der Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.

3.1.2 Soweit im Straßen- und Baulinienplan 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.

3.1.3 Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Straßen- und Baulinienplan maßgebend.

3.1.4 Für einige Baugebiete ist Terrassenbauweise festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

3.2.1 Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen, und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.

3.2.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur zulässig, wenn sie sich in die Umgebung einfügen und die Nachbarschaft nicht beeinträchtigen.

3.3 Grenz- und Gebäudeabstand

3.3.1 Die Summe der auf einem Grundstück einzuhaltenden seitlichen Grenzabstände muss mindestens 6,0 m betragen, wobei der geringste Abstand 3,0 m betragen muss.

3.3.2 Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

4. Baugestaltung

4.1. Gestaltung der Bauten

- 1) Bei der Errichtung von Gebäuden ist die natürliche Geländeform möglichst zu erhalten oder wiederherzustellen.
- 2) Die höchste Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden) darf nicht mehr als 0,30 m betragen. In Baulücken ist die Sockelhöhe den benachbarten Gebäuden anzupassen.
- 3) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- 4) Die Dachneigung muss, soweit im Bebauungsplan Satteldach vorgeschrieben ist, 15° - 32° betragen (flachgeneigtes Dach). In Baulücken ist die Dachneigung den benachbarten Gebäuden anzupassen.
- 5) Kniestöcke sind nicht zulässig. Ausnahmen können in teilweise bebauten Gebieten dann zugelassen werden, wenn bei benachbarten Gebäuden ein Kniestock bereits vorhanden ist. Auch in diesem Fällen darf der Kniestock jedoch beim eingeschossigen Haus mit Steildach höchstens 0,80 m, beim ein- und zweigeschossigen Haus mit flachgeneigtem Dach höchstens 0,30 m betragen.
- 6) Dachgaupen und Dachaufbauten sind auf flachgeneigten Dächern nicht zulässig.

4.2 Nebengebäude und Garagen

- 1) Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis und guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen.
- 2) Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,00 m betragen.

- 3) Soweit Garagen an der Grundstücksgrenze oder im seitlichen Grenzabstand zugelassen werden, sind sie mit einem Flachdach zu versehen und dürfen in der Einfahrt die Höhe von 2,50 m (Außenmaß) nicht überschreiten.

4.3 Einfriedungen

- 1) Als Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung gestattet.
- 2) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist nicht gestattet.
- 3) Für die Höhe der Einfriedungen gilt § 2 der Kreisbausatzung für den Landkreis Wolfach vom 13.03.1967.
- 4) Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßeneinmündungen weitergehende als in Abs. 1-3 vorgeschriebene Einschränkungen verlangt werden.

Schapbach, 23.05.1972

Gemeinde Schapbach: gez. Weller
 Bürgermeister

Wolfach, 18.01.1972

Städtebauliche Rechtsberatung: gez. R.A. Walter Zimmermann