

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Baugebiet

" B u n g e r t "

in

S a s b a c h

A. Rechtsgrundlagen:

- ✓ 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341).
- ✓ 2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. S. 429) (BauNVO).
- 3. §§ 1 bis 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 (Ges.Bl. Seite 108).
- 5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4. 1964 (Ges.Bl. Seite 151) (LBO)

B. Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO.

§ 2

Ausnahmen

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

§ 3

Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 3 Abs. 4 BauNVO (beschränkende Festsetzungen in Wohngebieten) erfolgen durch Eintragung im Gestaltungsplan.

§ 4

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

§ 5

Allgemeines

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

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Gestaltungsplan nicht erfolgt, gibt 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.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 7

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.

#### § 8

##### 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.

#### § 9

##### Grenz- und Gebäudeabstand

(1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 4,00 m betragen.

(2) Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß von 8,00 m nicht unterschreiten. Die Summe der seitlichen Grenzabstände muß mindestens 8,00m betragen, wobei der geringste Abstand 4,00 m betragen muß.

#### IV. Baugestaltung

#### § 10

##### 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 und dreigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 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 von 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 betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden 0,45 m

bei zweigeschossigen Gebäuden 0,60 m

(4) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem Hauptgeschoß mehr als im Gestaltungsplan vorgesehen in Erscheinung treten, sofern dies im Gestaltungsplan nicht bereits berücksichtigt ist. Das Untergeschoß wird als Hauptgeschoß gerechnet, wenn die Höhe vom endgültigen (eingeebneten oder natürlichen) Gelände bis Oberkante Erdgeschoßfußboden mehr als 1,70 m beträgt.

(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 bei ein- und zweigeschossiger Bauweise zwischen 25 und 32 ° (flachgeneigtes Dach) betragen. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.

(8) Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebel Fenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nichtausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.

§ 11

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) Um größere Baukörper zu erhalten, sind die im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Nebengebäude zweier benachbarten Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.

(3) Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

§ 12

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 Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern -
- einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung -
- quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung -

Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf das Maß von 1,20 m nicht überschreiten. Für die Höhe der Einfriedigungen an Straßeneinmündungen und Kreuzungen gilt § 9 Abs. 2 der Kreisbauordnung.

(2) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.

(3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 13

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. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenbeständige Gehölze verwendet werden.
- (3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 14

Entwässerung

- (1) Häusliche Abwässer sind in Hauskläranlagen zu leiten und nach Klärung in das Ortskanalnetz abzuführen. Die Hauskläranlagen müssen der DIN 4261 entsprechen.
- (2) Die für die Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

~~§ 15~~

Planvorlage

~~Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baupolizeibehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.~~

*breitlos zubringen  
gem. Satzungsänderung vom 11.4.69  
auf Grund der  
Genehmigung  
auflage des L.B.  
Zühl vom 11.4.69*

~~§ 16~~

Zusätzliche Genehmigungspflicht

~~Die in § 123 Abs. 2 Buchstabe g und k LBO genannten Bauarbeiten bedürfen der Genehmigung der Baupolizeibehörde.~~

§ 17

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 BBauG.

§ 18

Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

*siehe § 15/16*

Die Festsetzungen der Polizeiverordnung des Landratsamtes Bühl über Bebauungsvorschriften vom . . . . . sind gemäß § 9 Abs. 2 und 4 BBauG und § 1 der 2. DVO der Landesregierung zum Bundesbaugesetz vom 27.6.1961 nachrichtlich in diese Bebauungsvorschriften übernommen. Es handelt sich hierbei insbesondere um § 7 Abs. 2/Satz 2 und Abs. 3 sowie die §§ 9 - 16 dieser Bebauungsvorschriften.

Der Bürgermeister



## B E G R Ü N D U N G

zum Teilbebauungsplan für das Baugebiet Bungert  
in der Gemeinde Sasbach

### I. Allgemeines

Die Nachfrage nach Bauplätzen und die Bereitwilligkeit der Grundstückseigentümer zu einer freiwilligen Umlegung und Abgabe des Geländes als Baugelände im Gewann Bungert hat die Gemeinde Sasbach veranlaßt, einen Teilbebauungsplan für dieses Gebiet aufstellen zu lassen. Es handelt sich um ein Baugebiet am nordöstlichen Ortsrand.

Das Gelände eignet sich zumindest in den oberen zwei Drittel als bevorzugte Wohnanlage. Es ist ein nach Süden leicht fallender Hang. Die Erschließung erfolgt von einer Gemeindestraße aus beginnend bei Punkt A. Die Linienführung der Erschließungsstraße ist aus den Plänen ersichtlich. Die Straßenbreite ist mit 8 bzw. 9 m einschl. Gehwege vorgesehen. Beiderseits sind Gehwege von 1,25 bzw. 1,50 m geplant.

Die Entwässerung ist durch die Herstellung eines Kanalsystems vorgesehen. Das Wasser des Kanals kann bis zum Anschluß an das öffentliche Abwassernetz in den am südl. Rand des Baugebietes vorbeifließenden Sasbach eingeleitet werden. Ob für das Baugebiet Einzelkläranlagen vorgeschrieben werden oder eine Teilsammelkläranlage errichtet wird, bedarf noch der Entscheidung des Gemeinderates. Empfohlen wird jedoch, sofern das notwendige Grundstück hierfür bereitgestellt werden kann, eine Teilsammelkläranlage.

Die Wasserversorgung wird durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde hergestellt. Sowohl Druckhöhe wie Wassermenge stehen in ausreichendem Maße zur Verfügung.

Das Baugebiet kann durch Anschluß an das vorhandene öffentliche Versorgungsnetz mit elektrischer Energie versorgt werden. Besondere Maßnahmen sind hier nicht erforderlich.



Die Begrenzung des Baugebietes ist im Baulinienplan festgesetzt. Die im Baugebiet liegenden Grundstückseigentümer sind mit einer Umlegung der Grundstücke einverstanden. In dem Baugebiet sind neben den bereits vorhandenen 2 Wohngebäuden 27 eingeschossige und <sup>23</sup>7 zweigeschossige Wohngebäude vorgesehen. Es können demnach <sup>53</sup>41 Wohnungseinheiten untergebracht werden. Nach dem Endausbau dürfte das Baugebiet mit ca. 200 Personen bewohnt werden. Die einzelnen Baugrundstücke haben eine Größe von ca. 6,4 bis 16 ar. Das Baugebiet umfaßt eine Fläche von ca. 3,7 ha.

## II. Art des Baugebietes und der Bauweise

Für das Baugebiet ist reines Wohngebiet vorgesehen. Als Bauweise sind ein- und zweigeschossige Gebäude mit flach geneigtem Satteldach (25 - 32 °) geplant. Die zweigeschossigen Gebäude liegen am unteren südwestlichen Rand des Gebietes, welches etwas tiefer liegt, während die eingeschossigen Gebäude im oberen Teil vorgesehen sind. Dieser obere Teil kann als bevorzugte Wohnlage bezeichnet werden.

Es ist eine offene Bauweise geplant. Die Stellung der Gebäude und die Grundflächenzahl, welche 0,2 beträgt, ist sowohl in den Plänen wie auch in den Bebauungsvorschriften aufgenommen. Die Festsetzung der Straßenlinien, Baulinien und Baugrenzen enthält der Straßen- und Baulinienplan. Aus diesem Plan sind auch die überbaubaren Grundstücksflächen ersichtlich.

Die Grenze des Planungsgebietes wurde möglichst eng gehalten und ist im Baulinienplan eingetragen.

## III Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten, welche der Gemeinde durch die vorgesehene städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen, betragen 230.000,-- DM.

## IV. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung, Grenzregelung und Erschließung für unbebaute und zwei bebaute Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Der Bürgermeister

