

## Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für Gewinn "Pfand-Halde"  
in Nordrach

### A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. ID. 341) (BBauG)
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. IS. 429) (BauNVO)
3. §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. IS 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

- allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

##### § 2

Soweit nach § 4/Abs. 3 BauNVO Ausnahmen zugelassen werden können, sind diese zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

##### § 3

Festsetzung nach § 4 Abs. 4 BauNVO erfolgen durch Eintragungen im Gestaltungsplan.

##### § 4

##### Neben- und Versorgungsanlagen

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig.
- (2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

## II. Maß der baulichen Nutzung

### § 5

#### Allgemeines

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.
- (2) Die zulässige Geschößflächenzahl ergibt sich aus der Verfielfachung von festgesetzter Grundflächenzahl und festgesetzter Zahl der Vollgeschosse. § 17 Bau NVO bleibt unberührt.

### § 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, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.
- (2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

## III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

### § 7

#### 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.

### § 8

#### überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die Festsetzungen von Straßengrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

### § 9

- (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 Grenzabständen muß mindestens 8.00 m 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 mindestens 11.00 m betragen.
- (2) Die Höhe der Gebäude darf  
- vom eingeebneten Gelände-  
bis zu Traufe betragen:  
bei eingeschossigen Gebäuden 4.00 m
- (3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 0.30 m vom eingebauten Gebäude an der Bergseite betragen. Im übrigen sind die Schnittpos. maßgebend.
- (4) Bei dem geneigten Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit ihrem Hauptgeschoß mehr als im Gestaltungsplan vorgesehen in Erscheinung treten, sofern dies im Gestaltungsplan nicht bereits berücksichtigt ist.
- (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 hinsichtlich ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- (7) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden betragen, soweit im Gestaltungsplan keine weitergehenden Beschränkungen festgesetzt sind:
  - a) beim flachgeneigten Dach  $30^{\circ}$
  - b) beim Steildach  $45^{\circ} - 48^{\circ}$
- (8) Ein Kniestock ist nur zulässig:  
beim eingeschossigen Haus mit flachgeneigtem Dach bis höchstens 0.40m, beim Steildach ab  $45^{\circ} = 0.80$  m
- (9) Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzel- oder Kleintwohnungen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebel Fenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens, oder von einem Bad bzw. einer Kochnische muß durch liegende Fenster erfolgen.  
Beim Steildach können vollständige Wohnungen eingebaut werden.  
Dachgaupen sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet. Sie sind auch auf der Dachfläche so zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird.  
Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0.90m betragen.

Die Gaupen sollen als durchgehendes Lichtband ausgebildet werden.

Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 2 bis 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in der Dachfarbe der Dachdeckung angepaßt werden.

## § 11

### Nebengebäude und Garagen

- (1) Außer Garagen sind Nebengebäude, gleich für welchen Zweck, nicht zugelassen.
- (2) Innerhalb des Untergeschosses werden Garagen nur zugelassen, soweit dasselbe gegen die Straße als Vollgeschoß erscheint.

## § 12

### Einfriedigungen

- (1) Die Einfriedigung 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 bodenbeständigen Sträuchern.
  - einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung.
  - Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.

Im übrigen gilt § 2 der Kreisbausatzung für den Landkreis Wolfach vom 13. III. 67.

- (2) In bebauten Straßenzügen sind die Einfriedigung 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 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 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.
  - Nach Anschluß an die vorhandene Ortskläranlage entfallen die Hauskläranlagen.
- (2) Die für die Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

§ 15

Ausnahmen und Befreiungen

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

Nordrach, den 20. März 1967

- Bürgermeisteramt -



(7) Häusliche Abwässer sind  
- in Hauskellern zu sammeln und  
- in Kellern zu lagern müssen der DIN 4561  
entsprechen

**Bebauungsplan**  
~~Änderungsplan~~ **genehmigt**

gemäß § 11 BBauG in Verbindung  
mit § 2 Abs. 2 Ziffer 1 der  
2. DVO der Landesregierung.

Wolfach, den **9. Jan. 1969**



**Landratsamt**  
**— Baurechtsbehörde —**  
**in Vertretung**

*[Handwritten signature]*

Bürgermeister