

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan für das Gewann "im Loch" in der Gemeinde Rippolingen

A. Rechtsgrundlagen

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341 BBauG)
- 2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 26. 6. 1962 (BGBl. I S. 429 BauNuVo
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. 6. 1961 Ges. Bl. S. 208
- 4) §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Panzeichen VO) vom 19. 1. 1965 (BGBl. I S. 21)
- 5) §§ 3 Abs. 1; 7; 9; 16 und 111 Abs. 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. 4. 1964 (GesBl. S. 151 LBO)

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1 Baugebiet

- 1) Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNuVo. Zugelassen sind Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 3 BauNu Vo (3)

§ 2 Festsetzungen beschränkender Art

Im Gebiet des Bebauungsplanes werden nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zugelassen. Als Wohngebäude gilt jedes Haus mit einem eigenen Eingang. Auf den Grundstücken, auf denen im Bebauungsplan Hausgruppen ausgewiesen sind, ist je Wohngebäude nur eine Wohnung zugelassen.

§ 3 Neben-und Versorgungsanlagen

- 1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNuVo sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
- 2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNuVo können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4 Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ) sowie der Zahl der Vollgeschoße.

§ 5 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1) Die Festsetzung der GRZ, GFZ und der Zahl der Vollgeschoße erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan. Für die Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen gelten die Maße des § 17 BauNuVo als Höchstwerte.
- 2) Von der zwingend festgesetzten Zahl der Vollgeschoße kann eine Ausnahme gemäß § 17 BauNuVo nicht erteilt werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Grenz- und Gebäudeabstände

§ 6 Bauweise

Für die Bauweise gelten die Vorschriften des § 22 Abs. 1 der BauNuVo und die Eintragungen im Bebauungsplan. Soweit im Bebauungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNuVo.

§ 7 Überbaubare Grundstücksfläche

- 1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- 2) Alle baulichen Anlagen sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen können ausnahmsweise außerhalb dieser Flächen zugelassen werden, wenn die Sicherheit des Verkehrs, das gestalterische Bild und nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Einstellplätze und Garagen können, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder auf den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auch auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt. (§§ 14 und 23 Abs. 5 BauNuVo).

§ 8 Grenz- und Gebäudeabstände

Soweit sich nicht aus der im Plan festgesetzten Stellung der Bauanlagen etwas anderes ergibt, gelten für Grenz- und Gebäudeabstände die Vorschriften der LBO.

IV. Baugestaltung

§ 9 Gestaltung der Bauten

- 1) Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände - auf der Bergseite gemessen - bis zur Traufe betragen:

bei eingeschößigen Gebäuden	3,50 m
bei zweigeschößigen Gebäuden	6,25 m
- 2) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 80 cm betragen.
- 3) Die Dachneigung muß bei ein- und zweigeschößigen Gebäuden zwischen 24° und 32° (flachgeneigtes Dach) betragen. Bei Baulückenüberbauung hat sich die Dachneigung und Firstrichtung einem angrenzenden Gebäude anzupassen. Ausnahmen können aus gestalterischen Gründen zugelassen werden.

Die Ausführung eines Kniestocks ist bei zweigeschößigen Gebäuden unzulässig; bei eingeschößigen Gebäuden ist ein Kniestock bis zu einer Höhe von 50 cm, gemessen zwischen OK Decke ü. EG und dem Schnittpunkt der Fläche der Außenwand mit der Unterkante des Sparrens zulässig.
- 4) An- und Vorbauten an Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- 5) Dachgauben und Dachaufbauten sind nicht gestattet.
- 6) Die Gestaltung von Gruppenhäusern soll einheitlich sein. Die Dachneigung muß stets die gleiche sein. Putzflächen müssen aus gestalterischen Gründen aufeinander abgestimmt werden. Genehmigungen hierfür und die Einhaltung eines Farbplanes können verlangt werden.
- 7) Böschungen, insbesondere Böschungen an Terrassen dürfen durch Natursteinmauerwerk ersetzt werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine einheitliche Gestaltung gewährleistet ist.
- 8) Werbeanlagen sind im reinen Wohngebiet unzulässig.

V. Nebenanlagen und Garagen

§ 10 Vorschriften

- 1) Heizungsanlagen sind so einzurichten, daß die Nachbarschaft nicht durch die Abgase belästigt wird.
- 2) Garagen oder Stellplätze müssen im Verhältnis von 1:1 je Wohneinheit vorgesehen werden. Es dürfen nur Personenkraftwagen abgestellt werden.
- 3) Die Kosten für die Bereitstellung der Flächen, die Herrichtung entsprechend den Ausweisungen des Bebauungsplanes, die Unterhaltung, Reinigung und Beleuchtung der Gemeinschaftsanlagen haben jeweils die Eigentümer gemeinsam zu tragen.
- 4) Wellblech- und Asbestzementgaragen sind nicht zugelassen.
- 5) Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesen in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen. Nebengebäude müssen eingeschößig erstellt werden, die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen.

VI. Grundstücksgestaltung und Einfriedigung

§ 11 Grundstücksgestaltung

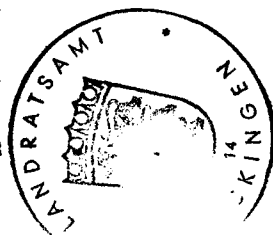
- 1) Die als private Grünflächen festgesetzten, nicht überbaubaren Grundstücksteile sind, soweit sie nicht als private Verkehrsflächen genutzt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die zur Straße hin gelegenen Grundstücksteile dürfen nicht zum Lagern von Gegenständen genutzt werden.
- 2) Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

§ 12 Einfriedigungen

- 1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Sie dürfen nicht höher als 1,00 m sein. An der Straße Rippolingen-Säckingen muß der Abstand der Einfriedigung von der Straßenkante 3,00 m betragen. Der Zwischenraum zwischen der Straße und der Einfriedigung ist als PKW-Stellfläche auszubilden. An der Straße Rippolingen-Flut muß der Abstand der Einfriedigung von der Straßenkante 2,50 m betragen, der Zwischenraum ist ebenfalls als PKW-Stellfläche auszubilden.
- 2) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

Genehmigt

gemäß § 11 des Baugesetzes
vom 23. 6. 1960 (GBl. I. S. 341)
in Verbindung mit § 10 der Verordnung
über die Einfriedigung vom 27.
6. 1961 (GBl. I. S. 341)
Säckingen, den **20. März 1970**
Landratsamt - Baurechtsamt -



und gem. § 111 Abs. 5 LBO i.V. mit
der Verordnung des Innenministeriums
vom 21. 12. 1964 (GBl. S. 450)
In Vertretung

Oberregierungsrat