

## Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gewann "Lindenmatten" in Säckingen.

### 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 (GesBl. S. 208).
- 4) §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanzeichenVO) 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 gliedert sich in:
  - a) reines Wohngebiet (WB) gem. § 3 BauNuVo
  - b) allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNuVo
  - c) Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNuVo
- 2) Die Festsetzungen der Art der einzelnen Baugebiete erfolgen durch Eintragung im Bebauungsplan.

##### § 2 Ausnahmen

Soweit in den einzelnen Baugebieten nach den § 3, 4 und 6 BauNuVo Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

### § 3 Festsetzung beschränkender Art

Im "reinen Wohngebiet" (WR) werden nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zugelassen. Als Wohngebäude gilt jedes Haus mit eigenem Hauseingang - s. Doppelhaus -.

### § 4 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

### § 5 Allgemeines

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

### § 6 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1) Die Festsetzung der GRZ, GFZ und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan. Soweit eine Festsetzung der GRZ und GFZ im Bebauungsplan nicht erfolgt, gilt das jeweils zugehörige Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNuVo als festgesetzt. 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

### § 7 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.

### § 8 Überbaubare Grundstücksfläche

- 1) Die Festsetzung von Strassenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- 2) Alle baulichen Anlagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen 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).

### § 9 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

### § 10 Gestaltung der Bauten

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

bei eingeschossigen Gebäuden	- 3,50 m -
bei zweigeschossigen Gebäuden	- 6,25 m -
je weiteres Geschoss	- 2,75 m -
- 2) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschossfussboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als - 0,80 m - betragen.
- 3) Die Dachneigung muss bei eingeschossigen Gebäuden mit Steildach mindestens  $48^{\circ}$  und bei zwei- und mehrgeschossigen Hauptgebäuden zwischen  $24^{\circ}$  und  $32^{\circ}$  (flachgeneigtes Dach) oder  $3 - 5^{\circ}$  (Flach-

dach) betragen. Bei Baulückenüberbauung hat sich die Dachneigung und Firstrichtung einem angrenzenden Gebäude anzupassen. Ausnahmen können aus gestalterischen Gründen zugelassen werden.

Die Ausführung eines Kniestockes ist bei zwei- und mehrgeschossigen Gebäuden unzulässig; bei eingeschossigen Gebäuden ist ein Kniestock bis zu einer Höhe von 0,50 m, gemessen zwischen der OK Eg.-Decke und dem Schnitt der Umfassungswand an der Aussen- seite mit der Unterseite der Sparren, zulässig.

- 4) An- und Verbauten an den 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 farblich untereinander abgestimmt sein. Genehmigung 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.  
  
Terrassenwände zwischen Gruppen- und Reihenhäusern sowie Abschirmungen an Eckgrundstücken sind in Art und Material einheitlich auszuführen und dürfen nicht höher als 2 Meter über Erdgleiche sein. Für die Abschirmungen der Terrassen nach oben können Pergolas Verwendung finden. Sonstige Terrassenabdeckungen sind unzulässig.
- 8) Werbeanlagen sind im reinen Wohngebiet unzulässig. Ausgenommen sind Hinweisschilder von Angehörigen freier Berufe, deren Tätigkeit mit dem Wohnen vereinbar ist, und Werbeanlagen in Verbindung mit einer dort zulässigerweise ausgeübten gewerblichen Nutzung und nur bis zu den Fensterbrüstungen des ersten Obergeschosses. Auch in sonstigen Gebieten sind Werbeanlagen oberhalb der Traufe unzulässig.

- 9) Für Wohngebäude mit mehr als 3 Wohnungen ist ein Kinderspielplatz auf dem Baugrundstück anzulegen. Je Wohnung sind regelmässig 5 qm Spielplatzfläche erforderlich. ~~Ihre Herrichtung wird näher von der Baugenehmigungsbehörde festgelegt. Die Baugenehmigungsbehörde kann die Herrichtung der Spielplätze verlangen, wenn neue Wohngebäude errichtet oder vorhandene Wohngebäude wesentlich verändert werden oder andere Gebäude Wohnzwecken dienen sollen. Für bereits mit Wohngebäuden bebauten Grundstücke können Kinderspielplätze gefordert werden, wenn der Schutz und die Gesundheit der Kinder es erfordern.~~ IM EINZELNEN GILT § 13 LBO

#### V. Nebenanlagen und Garagen

##### § 11 Vorschriften

- 1) Heizungsanlagen sind so einzurichten, dass sie die Nachbarschaft nicht durch Rauch, Ruß oder Gase belästigen.
- 2) Die Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge besteht im Verhältnis 1:1 zur Wohneinheit. Zum Abstellen sind <sup>IM WA und WR</sup> lediglich Personenkraftwagen zugelassen.
- 3) Sind für Gruppenhäuser Gemeinschaftseinstellanlagen vorgesehen, sind Einzeleinstellplätze und Einzelgaragen in diesem Fall unzulässig. 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.

##### ASBESTZEMENT

- 4) Wellblech- und ~~Eternit~~garagen sind nicht zugelassen.

- 5) Nebengebäude sollen in einem angemessenen Grössenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.

Um grössere Baukörper zu erhalten, sollen die im rückwärtigen Grundstücksteil <sup>MIT EINVERSTÄNDNIS DES NACHBARN</sup> ausnahmsweise zugelassenen Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammengefasst werden.

Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden, die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen.

Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

## VI. Grundstücksgestaltungen und Einfriedigungen

### § 12 Grundstücksgestaltung

- 1) ~~Auf den ausnahmsweise gewerblich genutzten Grundstücken ist die Anlage von Lagerplätzen nur gestattet, wenn sie für die benachbarte Wohnbebauung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben.~~
- 2) Die als private Grünflächen festgesetzten, nicht überbaubaren Grundstücksteile sind, soweit sie nicht als private Verkehrsflächen erforderlich sind, von Werbung freizuhalten und gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die zur Strasse hin gelegenen, nicht überbaubaren Grundstücksteile dürfen nicht zum Lagern von Gegenständen genutzt werden.

Auf den gewerblich zu nutzenden Grundstücken sind, sofern nicht die erforderlichen Fahr- und Gehwege angelegt werden, Vorgärten zwischen der Strassenbegrenzungslinie und der Baulinie anzulegen und zu unterhalten.

- 3) Auffüllungen 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.

### § 13 Einfriedigungen

- 1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Strassen und Plätzen sind für die einzelnen Strassenzüge einheitlich zu gestalten. Sie dürfen nicht höher als 1,00 m sein.  
An Strassenkreuzungen und -einemündungen sind im Bebauungsplan Sichtdreiecke vorgeschrieben, innerhalb derer die Einfriedigung und Bepflanzung über 0,80 m Höhe, gemessen von der Strassenoberkante, unzulässig ist.
- 2) In bereits bebauten Strassenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzugleichen.
- 3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

Sundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960

(EGBl. I S. 341)

Regierungspräsidium Südbaden

Freiburg i. Br., den 13. März 1967

Dienstlegel

im Auftrag

