

45

Textteil zum Bebauungsplan
"Ob dem Dorf"

In Ergänzung der Planunterlagen wird festgelegt:

§ 1

Zweckbestimmung des Baugebiets

- (1) Das Baugebiet ist vorwiegend Wohngebiet, in welchem, abgesehen von kleinen Nebengebäuden (§ 5), nur Gebäude erstellt werden dürfen, die zum Wohnen bestimmt sind. Für Gewerbebetriebe ist ein besonders gekennzeichnetes Gebiet im Südwesten des Baugebiets ausgewiesen. Landwirtschaftliche Betriebe sind innerhalb der vorhandenen Altbebauung entsprechend dem gegebenen Bestand zugelassen.
- (2) Betriebe, die die Nachbarschaft durch Rauch, Ruß, Staub, Dämpfe, Gerüche, Geräusche, Erschütterungen oder ähnliche Einwirkungen belästigen können, sind außerhalb des Gewerbegebietes nicht gestattet.
- (3) Tankanlagen für den öffentlichen Verkehr sind im Bereich des Baugebietes nicht zugelassen.

§ 2

Zulässige Überbauung

Die Überbauung eines Grundstücks (§ 22 LBO) darf nicht mehr als 30 % der Grundstücksfläche betragen.

§ 3

Bauweise, Grenz- und Gebäudeabstand

- (1) In dem Baugebiet sind offene Bauweise (Einzelhäuser) oder Gebäudegruppen nach Maßgabe des Gestaltungsplans vorgeschrieben. Gebäudegruppen (Doppel- und Reihenhäuser) dürfen nur errichtet werden, wenn sie gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.
- (2) Für die zulässige Geschößzahl, die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.
- (3) Soweit es sich um die Schließung von Baulücken der alten Bebauung handelt, sind die Neubauten in Geschößzahl, Stellung, Firstrichtung und Dachform einem der Nachbargebäude anzugleichen.
- (4) Der seitliche Grenzabstand muß mindestens 4,50 m betragen. Wenn ein Abstand zwischen den Hauptgebäuden von 9,00 m gesichert ist, genügt ein Mindestgrenzabstand von 3,00 m.

§ 4

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 mehrgeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen. Gebäudegruppen dürfen nicht länger als 50,00 m sein.

(2) Die Höhe der Gebäude darf, auf der Bergseite gemessen, vom natürlichen Gelände bis zur Traufe betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden	4,00 m,
bei zweigeschossigen Gebäuden	6,50 m,
bei dreigeschossigen Gebäuden	9,50 m,

(3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten, sie darf bergseitig nicht mehr als 0,45 m betragen.

(4) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die eingeschossigen Gebäude talseitig mit einem Hauptgeschoß mehr, als im Gestaltungsplan vorgesehen, in Erscheinung treten. Das Untergeschoß wird als Hauptgeschoß gerechnet, wenn die Höhe vom natürlichen Gelände bis Oberkante Erdgeschoß mehr als 1,70 m beträgt. Zwei- und mehrgeschossige Bauten dürfen auch talseitig nur die gleiche Geschoßzahl zeigen.

(5) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

(6) Die Dachneigung darf bei Hauptgebäuden bei allen Gebäudehöhen höchstens 32° betragen. Die Bungalow-Reihenhäuser als Baugruppe erhalten Flachdächer. Bei allen Gebäudegruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung der flachgeneigten Dächer sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden. Ausnahmen in der Dachneigung sind lediglich bei der Schließung von Baulücken zulässig (innerhalb der alten dörflichen Bebauung, siehe § 3 Abs. 3).

(7) Die Ausführung eines Kniestockes ist bei zwei- und mehrgeschossigen Gebäuden nicht gestattet. Bei eingeschossigen Gebäuden ist

ein Kniestock bis zu einer Höhe von 0,50 m, gemessen zwischen Erdgeschoßdecke und dem Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungswand mit der Unterseite der Sparren, zulässig.

(8) Bei eingeschossigen Hauptgebäuden mit Steildach in Baulücken dürfen im Dachraum Wohnungen und Wohnräume mit Dachgaupen eingebaut werden. 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 Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.

(9) Die Bungalow-Reihenhäuser im Norden des Baugebietes sind möglichst in einem Zuge durchzuführen und müssen sorgfältig aufeinander abgestimmt sein. Es wird daher festgelegt, daß zu jedem Baugebiet die Ansichten der Nachbarhäuser mit einzureichen sind.

§ 5

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. Der Einbau von Garagen in das Hauptgebäude ist anzustreben und vorzuziehen.

(2) Nebengebäude dürfen nicht vor Errichtung des Hauptgebäudes erstellt werden.

(3) Nebengebäude müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt, eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf talseitig höchstens 3,50 m betragen. Die Dächer sind möglichst als Flachdächer auszubilden oder in Neigung und Bedachungsmaterial dem Hauptgebäude anzupassen.

(4) Mehrere Einzelgaragen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelbaukörper errichtet werden, sondern sind zu einer Garagengruppe zusammenzufassen. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Verordnung über Garagen und Einstellplätze (Reichsgaragenordnung vom 17.2.1939, RGBI. I S. 219).

(5) Vor jeder Garage ist ein Abstellplatz ausreichender Tiefe (mindestens 5,50 m) auf privatem Gelände anzulegen, welcher außerhalb der Grundstückseinfriedigung liegen muß.

§ 6

Verputz und Anstrich der Gebäude

Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend den Baubescheidsbedingungen zu behandeln. Bei Haupt- und Nebengebäuden sowie bei Gebäudegruppen sind Putzart. und Farbton aufeinander abzustimmen. Genehmigung und die Einhaltung eines Farbplanes können verlangt werden.

§ 7

Einfriedigungen, Grundstücksgestaltung, Vorgärten

(1) Die Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge möglichst einheitlich zu gestalten. Sie dürfen in der Regel nicht über 1,00 m hoch sein.

(2) An Straßenkreuzungen und -einmündungen in die Bundesstraße B 34 sind im Straßen- und Baufluchtenplan Sichtdreiecke vorgeschrieben, innerhalb derer jegliche Einfriedigung, Bepflanzung oder Bebauung über 0,80 m, gemessen von der Straßenoberkante, untersagt ist. Das gleiche gilt für die Höhe der Einfriedigung an sonstigen Straßenkreuzungen und -einmündungen.

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

(4) 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.

(5) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude nach Möglichkeit als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.

§ 8

Entwässerung

(1) Häusliche Abwässer und Straßenabwässer werden nach Maßgabe des Entwässerungsplans der Stadt Säckingen abgeleitet.

(2) Die für Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserpolizeiliche Genehmigung bleibt unberührt.

- 5 -

§ 9

Planvorlage

(1) Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baupolizeibehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser verlangen.

(2) In Fällen starker Hanglage können Übersichtszeichnungen und Gebäudeschnitte verlangt werden, aus denen die Einfügung des geplanten Gebäudes in seine Umgebung ersichtlich ist.

(3) Die Baupolizeibehörde kann ferner verlangen, daß die Umrißlinien der Bauten in der Natur durch Stangen usw. so dargestellt werden, daß die Beurteilung des zu erstellenden Gebäudes im Gelände möglich ist.

Säckingen, den 1. Juli 1961

Bürgermeisteramt
F e h r e n b a c h
Bürgermeister