

Bürgermeisteramt
7809 Simonswald

16. MRZ. 1994

EINGANG

Anlage 7
Ausfertigung 7**Bebauungsvorschriften**

zum Bebauungsplan der Gemeinde **O b e r s i m o n s w a l d**
für das Gewann "Herrenstein"

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 (Bau-nutzungsverordnung -BauNVO-) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429).
- 3) § 1 der Zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 208).
- 4) §§ 3, 111 Abs. 1 und 5 der LBO für Baden-Württemberg vom 6. April 1964 (Ges. Bl. S. 151).

B. Festsetzungen:**I. Art der baulichen Nutzung****§ 1****Baugebiet**

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

§ 2**Ausnahmen**

Soweit in § 4 Abs. 3 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3**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**§ 4****Allgemeines**

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

- 2 -

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- 2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- 3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gem. § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden. Diese Einschränkung gilt nicht bei Wohngebäuden mit talwärts ausbaubarem Untergeschoß. Bei ihnen ist der Ausbau des Untergeschosses zulässig.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

- 1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2) Soweit im Bebauungsplan Einzelhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gem. § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.
- 3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

§ 8

Fenster- Grenz- und Gebäudeabstände

Für die Einhaltung der Fenster-, Grenz- und Gebäudeabstände gelten die §§ 7 - 9 LBO.

§ 9

Gestaltung der Bauten

- 1) Die Gebäudelängsseite soll bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m betragen.
- 2) Die Höhe der Gebäude darf von Straßenoberkante bis zur Traufe betragen:
bei eingeschossigen Gebäuden 4,50 m

- 3 -

- 3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten, sie darf nicht mehr als 0,80 m betragen.
- 4) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden 38° betragen:
bei eingeschossiger Bauweise mindestens 25° höchstens 42°
(flachgen. Dach)

§ 10

Nebengebäude und Garagen

- 1) 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 benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.
- 3) Nebengebäude müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt, eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.
- 4) Vor Garagen, die vor der Baulinie vorgesehen sind, muß ein Abstellplatz von mindestens 5,0 m angelegt werden.

§ 11

Einfriedigungen

- 1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:
 - a) Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern.
 - b) Einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung.
 - c) Quadratisches Drahtgeflecht im Rahmen aus Rohren oder Winkel-eisen mit Heckenhinterpflanzung.

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,20 m nicht überschreiten. Die Höhe der Einfriedigungen an Straßeneinmündungen und Kreuzungen darf nicht mehr als 0,80 m betragen.

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

- 4 -

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

§ 12

Grundstücksgestaltung

- 1) Bei Anfüllungen und Abtragungen sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.
- 2) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 13

Entwässerung

- 1) Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten.
- 2) Die für die Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserrechtliche Genehmigung bleibt unberührt.

§ 14

Befreiungen

Für die Erteilung von Befreiungen gilt § 31 Bundesbaugesetz entsprechend.

Juli

25. ~~1971~~ 1966Obersimonswald, den ~~0. Aug. 1965~~

Bürgermeisteramt

*H. H. H. H.*

Genehmigung des 11. Durchlaufgesetzes
Emmendingen, ddt. 11. Aug. 1966

Landratsamt - B 13 -



Wehrle