

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan der Gemeinde Seppenhofen / Schw. für
das Baugebiet „W e e h b a c k“

A. Rechtsgrundlagen :

- 1) §§ 1, 2, 3 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960
(BGBI. I S. 341).
- 2) §§ 1 - 25 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grund -
stücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBI. S. 429)
(BauNVO)
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des
BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 208).
- 4) §§ 3 und 111 Abs. 1 und 5 der Landesbauordnung für Baden-Württem -
berg vom 6. 4. 1964 (Ges. Bl. S. 151)

B. Vorschriften :

1. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist allgemeines Wohn -
gebiet gem. § 4 BauNVO.

Zugelassen sind :

- a. Wohngebäude.
- b. die der Versorgung dieses Gebietes dienenden Läden, nichtstörende
Handwerkbetriebe, soweit sich dieselben mit dem Charakter des all -
gemeinen Wohngebietes vereinbaren lassen und die Nachbarschaft durch
Staub, Geräusche, Erschütterungen oder ähnliche Einwirkungen ^{nicht} belästigt
und beeinträchtigt wird.
- c. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, soweit sich solche Betriebe auch
in ihrer äußeren Erscheinungsform in das allgem. Wohngebiet einfügen
und den Charakter des allgem. Wohngebietes aufweisen.

§ 2

Ausnahmen

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

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs.2 der BauNVO können als Ausnahme 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.

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bauleitplan (Gestaltungs-u.Baulinienplan)
- (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.

III. Bauweise u. überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bauleitplan (Gestaltungs-u.Baulinienplan) maßgebend.

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Bauleitplan (Gestaltungs-u.Baulinienplan)
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.2 BauNVO zulässig.

Grenz - u. Gebäudeabstand

- (1) Der seitliche Grenz - und Fensterabstand der Gebäude von den Nachbargrenzen wird gem. § 7 u. § 8 der Landesbauordnung von Baden-Württemberg festgelegt.

IV. BaugestaltungGestaltung der Bauten

- (1) Die Grundriese der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden.
- (2) Winkelbauten sind zugelassen, sofern sich ihre Grundrißformen im Rahmen der festgelegten Baulinien und Baugrenzen bewegen.
- (3) Die Mindestlänge eines Gebäudes soll in der Baulinie gemessen 11,00 m betragen.
- (4) Bei Winkelbauten muß die längste Seite des Gebäudes in der Baulinie liegen und soll 1/10m zuzügl. 1,00m länger sein als die der Baulinie abgekehrten Gebäudeseiten.
- (5) Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe 4,00 m nicht überschreiten.
- (6) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) darf nicht mehr als 50 cm betragen, gemessen von der höchstgelegenen Stelle des natürlichen Geländes.
- (7) Für die Dachneigungen der Gebäude gelten die Einzeichnungen im Bauleitplan (Gestaltungs- u. Baulinienplan). Sie betragen mind. 22° und höchstens 30°.
- (8) Die Dachflächen der Gebäude sind in einem rotbraunen Farbton zu halten.
- (9) Bei den Gebäuden kann ein Kniestock bis zu 60 cm Höhe zugelassen werden, soweit die Höhen gem. Ziffer 5 dieses § nicht überschritten werden.

§ 10

Nebengebäude u. Garagen.

- (1) Nebengebäude und Garagen sind als Einzelstehende Baukörper unzulässig.
- (2) Nebengebäude und Garagen sind zulässig, wenn sie mit dem Hauptgebäude in einem guten baulichen Zusammenhang gebracht werden und in die Dachfläche des Hauptgebäudes einbezogen werden.

§ 11

Einfriedigungen

- (1) Für die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen sind zulässig :
 - Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern,
 - einfache Holzsäune mit Heckenhinterpflanzung,
 - quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkelisen mit Heckenhinterpflanzung.
- (2) Einfriedigungen sollen an öffentlichen Verkehrsanlagen nicht höher als 1,00 m, im übrigen nicht höher als 1,50 m sein.

§ 12

Verputz und Anstrich der Gebäude

Die Außenseiten der Gebäude sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung entsprechend den Baubescheidsbedingungen zu behandeln (verputzen, abschlämmen, verschindeln und dergl.) Auffallend wirkende Farben sind unzulässig.

§ 13

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- (1) Anfüllungen u. Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen.
- (2) Vorgärten sind nach Erstellung des Gebäudes als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.

§ 14

Entwässerung

(1) Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz einzuleiten.

§ 15

Zusätzliche Genehmigungspflicht

Die in § 89 Abs. 1 Ziffer 12 und 13 LBO genannten Bauarbeiten bedürfen der Genehmigung der Baurechtsbehörde.

§ 16

Ausnahme und Befreiung

Für Ausnahme und Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten die Bestimmungen des § 31 BBauG

Genehmigt

Neustadt i. Schwarzwald, den 23. MAI 1882.....

Landratsamt

Im Auftrag

