

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das / die Gewann(en) " B e r g w e r k "

in der Gemeinde Lautenbach, Kreis Offenburg

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG).
2. §§ 1—23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) (BauNVO).
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21).
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 108).
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. 4. 1964 (Ges.Bl. S. 151) (LBO).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

(bei einheitlichem Baugebiet) ¹⁾

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist

~~reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO.~~

— allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

~~gemäß § BauNVO.~~

oder

§ 1

Baugebiete

(bei Gliederung in verschiedene Baugebiete) ²⁾

~~Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan.~~

§ 2

Ausnahmen

~~Soweit in § 3 / § 4 / § BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteil des Bebauungsplans. ³⁾~~

— Soweit in § 3 / § 4 / § BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese nicht Bestandteil des Bebauungsplans. ⁴⁾

~~Soweit in § 3 / § 4 / § BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese nur in folgendem Umfange Bestandteil des Bebauungsplans. ⁵⁾~~

~~Soweit nach § 3 / § 4 / § BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebiets im allgemeinen gewahrt bleibt. ⁶⁾~~

§ 3

~~Festsetzungen im Gestaltungsplan~~

~~Festsetzungen nach § 3 Abs. 1 / § 4 Abs. 1 BauNVO (beschränkende Festsetzungen in Wohngebieten) und nach § 10 BauNVO (Festsetzung der Grundfläche bei Wochenendhausgebieten) erfolgen durch Eintragung im Gestaltungsplan.~~

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen ⁷⁾

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind

- unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig , mit Ausnahme
- ~~— unzulässig~~
- ~~— nur in folgendem Umfange zulässig:~~

von Ökonomiegebäuden und Schuppen zur Lagerhaltung.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Allgemeines

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.
- (2) Die zulässige Geschosflächenzahl ergibt sich aus der Vervielfachung von festgesetzter Grundflächenzahl und festgesetzter Zahl der Vollgeschosse, soweit nicht in § 17 BauNVO eine geringere Geschosflächenzahl festgesetzt ist.⁸⁾

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Gestaltungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.
- (2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- (3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO — nicht — ~~unter folgenden Voraussetzungen~~ — zugelassen werden.⁹⁾

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 7

Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO. Doppelhäuser und Hausgruppen sollen gleichzeitig ausgeführt werden.
- (3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 8

Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ~~nicht~~ — nur in folgendem Umfang — zulässig:¹⁰⁾

Die Nebenanlagen dürfen nicht zwischen Baulinie und Straßenbegrenzung, sondern nur hinter den Gebäuden errichtet werden.

§ 9

Grenz- und Gebäudeabstand

- (1) Die Summe der auf einem Grundstück einzuhaltenden seitlichen Grenzabständen muß mindestens 7,50 m betragen, wobei der geringste Abstand 3,00 m betragen muß.¹¹⁾
- (2) Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

IV. Baugestaltung

§ 10

Gestaltung der Bauten

- (1) Die Gebäudelängsseite soll in der Regel mindestens betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden 9 m

bei zweigeschossigen Gebäuden 11 m

~~bei dreigeschossigen Gebäuden 11 m.~~

- (2) Die Gebäudelängsseite darf höchstens betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden 15 m

bei zweigeschossigen Gebäuden 14 m

~~bei dreigeschossigen Gebäuden m~~

~~(3) Hausgruppen dürfen nicht länger als m sein. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen einheitlich gestaltet werden.~~

- (4) Die Höhe der Gebäude darf von der festgelegten — natürlichen —, im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zur höchsten Traufe betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden 3,50 m

bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m

~~bei dreigeschossigen Gebäuden m~~

- (5) Die höchste Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden) darf nicht mehr als 0,80 m betragen. Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens ist im Gestaltungsplan für jedes Grundstück/Vorhaben festgesetzt. Sie ist bezogen auf Meereshöhe NN.

Fixpunkt: siehe Eintragung im Straßenlängsschnitt = NN.¹²⁾

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

- (7) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden betragen, soweit im Gestaltungsplan keine weitergehenden Beschränkungen festgesetzt sind:

beim Steildach: mindestens 48°

beim flachgeneigten Dach: höchstens 32°

Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung ist dunkles ~~hell~~ — nichtglänzendes Material zu verwenden.

(8) Ein Kniestock ist nur zulässig:

beim eingeschossigen Haus mit Steildach bis höchstens 0,80 m, beim ein- u. zweigeschossigen Haus mit flachgeneigtem Dach bis höchstens 0,30 m.

(9) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß die geschlossene Wirkung der Dachfläche nicht beeinträchtigt wird. Die Gesamtlänge der Dachgaupen darf in der Regel bei Gebäuden mit Satteldächern nicht mehr als die Hälfte, bei Walmdächern an der Längsseite nicht mehr als ein Viertel und an der abgewalmten Seite nicht mehr als ein Sechstel der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll, im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0,90 m betragen. Die Gaupen sollen als durchgehendes Lichtband ausgebildet werden. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 2 bis 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die nicht verglasten Teile der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in Baustoff und Farbe der Dachdeckung angepaßt werden.

§ 11

Nebengebäude und Garagen

(1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis und guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen.

(2) Nebengebäude müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt, eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen.

(3) Soweit Garagen an der Grundstücksgrenze zugelassen werden, sind sie mit einem Flachdach zu versehen und dürfen in der Einfahrt die Höhe von 2,50 m (Außenmaß) nicht überschreiten.

§ 12

Einfriedigungen

(1) Als Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind gestattet:

— Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung —

~~— Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung —~~

~~— Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkelisen mit Heckenhinterpflanzung —~~

(2) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet. —

(3) — Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf das Maß von — 1,00 m — ~~1,20 m~~ — nicht überschreiten.

— Für die Höhe der Einfriedigungen gilt § der Kreisbausatzung für den Landkreis vom

(4) Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßeneinmündungen weitergehende als in Abs. 1—3 vorgeschriebene Einschränkungen verlangt werden.

Lautenbach, den 13. 11. 1967



Müller

Erläuterungen zu den Bebauungsvorschriften

- 1) Wenn der ganze Geltungsbereich des Bebauungsplans ein einheitliches Baugebiet werden soll (z. B. reines Wohngebiet, allgemeines Wohngebiet oder Gewerbegebiet), dann wählt man diese erste Alternative des § 1. In diesem Fall muß im Gestaltungsplan keine besondere Abgrenzung erfolgen, weil die Grenze des Baugebiets mit der Grenze des Planungsgebiets identisch ist.
- 2) Wenn der Geltungsbereich des Bebauungsplans in verschiedene Baugebiete gegliedert wird (z. B. reines Wohngebiet und allgemeines Wohngebiet oder in allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet), dann wählt man diese zweite Alternative des § 1. In diesem Fall muß im Gestaltungsplan die Abgrenzung und Kennzeichnung der einzelnen Baugebiete erfolgen.
- 3) Welche Arten von Bauvorhaben in den einzelnen Baugebieten zulässig sind, regeln die §§ 2 bis 11 BauNVO. In den §§ 2 bis 9 BauNVO ist darüber hinaus vorgesehen, daß Ausnahmen zugelassen werden können. Für den Fall, daß die für die jeweiligen Baugebiete in den zugehörigen Paragraphen der BauNVO vorgesehenen Ausnahmen in vollem Umfang als Ausnahmen zugelassen werden sollen, wählt man diese Alternative des § 2 („mittlere Lösung“).
- 4) Für den Fall, daß auch diese Ausnahmen nicht zugelassen werden sollen, wählt man diese Alternative des § 2 („strenge Lösung“).
- 5) Für den Fall, daß von den vorgenannten Ausnahmen nur einzelne zugelassen werden, während andere nicht zulässig sein sollen, wählt man diese Alternative des § 2 („differenzierte Lösung“).
- 6) Für den Fall, daß die vorgesehenen Ausnahmen nicht als Ausnahmen, sondern allgemein zulässig sein sollen, wählt man diese Lösung des § 2 („großzügige Lösung“; von dieser ist dringend abzuraten, da die Planungsabsicht weitgehend verwässert wird).
- 7) Als solche Nebenanlagen kommen in Frage z. B. Ökonomiegebäude, Schuppen, Schwimmbecken, Gartenhäuschen usw. Diese Vorschrift ist zu unterscheiden von derjenigen des § 8 Abs. 2 der Bebauungsvorschriften. Während hier festgesetzt wird, welche Anlagen in dem Gebiet zulässig sein sollen, wird dort festgesetzt, wo sie zulässig sind. Auch hier gibt es verschiedene Lösungen:
 1. Alternative = mittlere Lösung,
 2. Alternative = strenge Lösung,
 3. Alternative = differenzierte Lösung.
- 8) Die Geschosßflächenzahl muß nicht besonders festgesetzt werden, weil sie sich einfach durch die Vervielfachung von festgesetzter Grundflächenzahl und festgesetzter Zahl der Vollgeschosse errechnen läßt. Es muß jedoch beachtet werden, daß in § 17 BauNVO für die Geschosßflächenzahl Höchstwerte festgesetzt sind, die geringer sein können als das Produkt einer solchen Multiplikation. Da die Werte des § 17 BauNVO nie überschritten, sondern nur unterschritten werden dürfen, gilt in einem solchen Fall immer der Höchstwert des § 17 BauNVO.
- 9) Da die Zahl der Vollgeschosse in Abs. 2 zwingend festgesetzt ist, also nicht als Höchstzahl, ist in Abs. 3 die Möglichkeit der Ausnahme vorgesehen. Eine solche Ausnahme sollte aus städtebaulichen Gründen, wenn überhaupt, nur unter ganz bestimmten strengen Voraussetzungen zugelassen werden. Diese Voraussetzungen müssen vom Planbearbeiter genau untersucht und präzisiert sein, damit die Vorschrift nicht mißbraucht wird.
- 10) Diese Vorschrift regelt im Gegensatz zum § 4 der Bebauungsvorschriften (siehe Anmerkung 7), wo Nebenanlagen zulässig sind. Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind insbesondere diejenigen Grundstücksflächen, die vor der Baulinie, hinter der rückwärtigen Baugrenze und im seitlichen Grenzabstand liegen. Auf diesen Flächen sollten Nebenanlagen, wie Ökonomiegebäude etc. nie zugelassen werden, während andere Nebenanlagen wie z. B. Teppichklopfstangen etc. in Frage kommen können. Mit dieser Vorschrift kann man auch die Anlage von Schwimmbecken in den Griff bekommen.
- 11) Die hier vorgeschlagene Regelung der Grenzabstände hat sich als die zweckmäßigste erwiesen. Durch diese wird einerseits erreicht, daß jedes Bauvorhaben die gleiche Summe von Grenzabständen einhalten muß, während die Verteilung der Grenzabstände dem Bauherrn einen gewissen Spielraum läßt. Dadurch wird insbesondere eine stereotype Gebäudestellung mit gleich großen seitlichen Grenzabständen auf beiden Seiten vermieden und ermöglicht, daß das Gebäude z. B. näher an die Grundstücksgrenze mit ungünstiger Himmelsrichtung (Norden) gerückt wird. Dabei darf aber ein bestimmter Mindestgrenzabstand nicht unterschritten werden, damit der Nachbar nicht unnötig beeinträchtigt und außerdem der Bauherr im Hinblick auf § 39 LBO (Brandwände) nicht festgelegt wird. Es ist deshalb dringend zu empfehlen, einen Grenzabstand von 3,00 m nie zu unterschreiten.
- 12) Die Traufhöhe und die Sockelhöhe der Gebäude sind entscheidende Elemente der Baugestaltung und des städtebaulichen Gesamteindrucks. Sie sollten deshalb präzise festgelegt werden, wobei durchaus strenge Maßstäbe angelegt werden sollten, die andererseits aber auch in jedem Fall realisierbar sein müssen. Das setzt genaue Geländeaufnahmen durch den Planbearbeiter voraus. Diese Geländeaufnahmen sind Voraussetzung für die Festlegung eines Fixpunktes, an dem sich die gesamte Bebauung eines Baugebietes oder verschiedener Teilgebiete orientiert. Auf diese Festlegung sollte unter keinen Umständen verzichtet werden, weil ansonsten mit bedauerlichen Fehlentwicklungen gerechnet werden muß und sich jeder Bauherr mit einer Überschreitung der Höchstwerte auf mangelhafte Orientierungsmöglichkeit berufen wird. In diesen Zusammenhang gehört auch das ausgebaute Untergeschoß, welches bei Hanggelände nicht wahlweise allgemein zugelassen oder freigestellt werden, sondern in jedem in Frage kommenden Fall ausdrücklich festgesetzt werden sollte. Der Entwurf wurde gerade in diesem Punkt gegenüber früher bewußt geändert.

Begründung

zum Bebauungsplan für das Gewann "B e r g w e r k"
in der Gemeinde Lautenbach, Kreis Offenburg

I. Allgemeines

Die Gemeinde Lautenbach liegt im Renchtal. Die Bebauung erstreckt sich im wesentlichen rechts der Rench in der schmalen Talsohle entlang der B 28 und im unteren Teil der anschließenden Hanglagen. Links der Rench ist die Talsohle breiter und eignet sich daher besser für die Bebauung. In diesem Bereich befindet sich bereits eine Wohnsiedlung, die erweitert werden soll. Das vorgesehene Neubaugebiet ist im Flächennutzungsplan aufgenommen. Auch im Gesamtentwässerungsplan ist das Gebiet erfaßt. Die Abwässer werden der Verbandskläranlage in Oberkirch zugeführt. Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an die zentrale Anlage sichergestellt.

II. Art des Baugebietes und Bauweise

Die bauliche Nutzung ist als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO vorgesehen. Die dort vorgesehenen Ausnahmen sollen nicht zugelassen werden.

Einzelheiten über Gebäudestellung, Dachneigung, Geschößzahl usw. sind im Bebauungsplan festgesetzt. Es ist offene Bauweise mit nur Einzelhäuser vorgesehen.

Anlagen für den Gemeinbedarf sind nicht erforderlich und sind nach dem Flächennutzungsplan auch nicht vorgesehen. Die Straßen sind in genügendem Umfang und mit ausreichenden Breiten angeordnet.

Im östlichen Teil des Baugebietes befindet sich ein Brunnen der Stadt Oberkirch der jedoch nur noch im Notfalle benutzt wird. Das hierfür festgesetzte Wasserschutzgebiet wurde im Plan ausgewiesen und von der Bebauung freigehalten.

Flächen für die Garagen wurden ausgewiesen. Entlang des Renchdammes wurde entsprechend der Forderung der Wasserwirtschaftsverwaltung ein Streifen von mindestens 4 m ausgewiesen, in welchem keine Bäume und Sträucher gepflanzt und keine Zäune, Einfriedigungen und dergl. angebracht werden dürfen.

Vorgesehen sind ein- und zweigeschossige Gebäude mit flachgeneigten und steilen Dächern. Es handelt sich um 5 Gebäude eingeschossig mit Steildach, 4 Gebäude eingeschlossigt mit flach geneigtem Dach und 16 Gebäude zweigeschossig mit flach geneigtem Dach. Die 25 Gebäude umfassen 45 Wohnungseinheiten, so daß etwa 150-180 Einwohner angesiedelt werden können.

III. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten, welche der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen, betragen 140.000,-- DM.

IV. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die ~~Umlegung~~ / Grenzregelung / ~~Enteignung~~ / Erschließung / Festlegung des besonderen Vorkaufsrechts für unbebaute Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahme(n) im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich ~~wird~~ / werden.



Müller

Lautenbach, den 13. 11. 1967

Gemeinde Offenburg
Landkreis Lautenbach

Satzung

über den Bebauungsplan " B e r g w e r k "

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG), §§ 111 Abs. 1, 112 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. 4. 1964 (Ges.Bl. S. 151) (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges.Bl. S. 129) hat der Gemeinderat am 13. NOV. 1967 den Bebauungsplan für das Gewann "Bergwerk" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Straßen- und Baulinienplan (§ 2 Ziff. 3).

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Übersichtsplan
- 2) Begründung
- 3) Straßen- und Baulinienplan - Bebauungsplan
- 4) ~~Gestaltungsplan~~
- 4 5) Straßenlängs- und querschnitte (4.1 Straßenlängsschnitte, 4.2 Straßenquerschnitte)
- 5 6) ~~Bebauungsvorschriften~~
- 6 7) ~~Grundstücksverzeichnis~~
- 7) Gemeinderatsbeschuß

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den auf Grund § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Lautenbach, den 13. NOV. 1967



Müller
Bürgermeister

Der oben genannte Bebauungsplan wurde am 19. 8. 1968
vom Landratsamt in Offenburg
genehmigt.
Genehmigung und Auslegung wurden am
bzw. in der Zeit vom 30. 8. 68 bis 9. 9. 68
durch Anschloß öffentlich bekanntgemacht¹⁾.
Der Bebauungsplan ist damit am 10. Sept. 1968
in Kraft getreten²⁾.
Lautenbach, den 11. Sept. 1968
Müller
(Unterschrift)



¹⁾ Für die Bekanntmachung gilt § 12 BBauG. Im übrigen ist die örtliche Bekanntmachungs-Satzung sinngemäß anzuwenden.

²⁾ Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich (§ 12 BBauG), also mit dem Tag ihrer Veröffentlichung im amtlichen Verkündungsblatt bzw. bei Bekanntmachung durch Aushang mit dem Tag nach Ablauf der Aushängefrist.