

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

zum Bebauungsplan für das Gewann "Kirchhofmatten"
in Lautenbach/Krs. Offenburg.

A. Rechtsgrundlagen:

1. Par. 1 u. 2, 8 u. 9 des Bundesbaugesetzes v. 23. Juni 1960
(BGBL. I s. 341).
2. Par. 1 -23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der
Grundstücke (Baunutzungsverordnung) v. 26. Juni 1962
(BGBL. S.429) (BauNVO).
3. Par. 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durch-
führung des BBauG v. 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 208).
4. Par. 3, 14 (1), 15 u. 111 (1 u. 5) der Landesbauordnung
für Baden-Württemberg vom 6. April 1964 (Gbl. S. 151).

B. Festsetzungen:

I. Art der Baulichen Nutzung

Par. 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes
ist reines Wohngebiet gemäß Par. 3 BauNVO.

Par. 2

Neben- und Versorgungsanlagen

- 1.) Nebenanlagen im Sinne des Par. 14 Abs. 1 BauNVO sind
unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
- 2.) Versorgungsanlagen im Sinne des Par. 14 Abs. 2 BauNVO
können als Ausnahmen nicht zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

Par. 3

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Fest-
setzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächen-
zahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse.

Par. 4

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ, der Geschossflächenzahl (GFZ) 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 Par. 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.
- (2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- (3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß Par. 17 Abs. 5 BauNVO - nicht - zugelassen werden. Bei eingeschossigen Wohngebäuden mit Steildach kann der Ausbau des Dachgeschosses ausnahmsweise zugelassen werden.

III. Bauweise und ueberbaubare Grundstücksfläche

Par. 5

Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

Par. 6

Ueberbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
- (2) Auf den nicht ueberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des Par. 14 BauNVO zulässig.

Par. 7

Grenz- u. Gebäudeabstand

- (1) Der seitl. Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mind. 4,00 m betragen.
- (2) Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden ~~von den~~ ~~Ein~~ darf das Maß von 10,00 m nicht unterschreiten.

IV. Baugestaltung

Par. 8

Gestaltung der Bauten

- (1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Reschteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mind. 9,00 m betragen.
- (2) Die Höhe der Gebäude darf bis zur Traufe betragen: bei eingeschossigen Gebäuden 4,00 m.
- (3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten, sie darf nicht mehr als 0,60 m betragen, bezogen auf das natürliche Gelände an der Bergseite.
- (4) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem Hauptgeschoß mehr als im Geltungsplan vorgesehen in Erscheinung treten, sofern dies im Gestaltungsplan nicht bereits berücksichtigt ist. Das Untergeschoß wird als Hauptgeschoß gerechnet, wenn die Höhe vom endgültigen (eingeebneten oder natürlichen) Gelände bis Oberkante Erdgeschoßfußboden mehr als 1,70 m beträgt.
- (5) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- (6) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- (7) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden bei eingeschossiger Bauweise mind. 48° (Steildach) jed. max. 52° betragen. Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.
- (8) Im Dachraum dürfen Wohnungen und Wohnräume nur bei Hauptgebäuden mit Steildach eingebaut werden. Die Anordnung eines Kniestocks ist nicht zugelassen.

(9) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird. In keinem Fall darf die Gesamtlänge der Dachgaupen bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als ein Drittel betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll, im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0,90 m betragen. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mind. 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepaßt werden.

Par. 9

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.

(2) Um größere Baukörper zu erhalten, sind die im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.

Par. 10

Verputz und Anstrich der Gebäude

(1) Die Außenseiten der Haupt- u. Nebengebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend den Baubescheidungsbedingungen zu behandeln (verputzen, abschlämmen, verschindeln und dergl.) und in hellen Farben (Pastellfarben) zu halten. Auffallend wirkende Farben dürfen nicht verwendet werden.

(2) Die Baupolizeibehörde kann Farb- u. Putzproben am Baum verlangen.

(3) Bei Haupt- und Nebengebäuden sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.

Par. 11

Einfriedigungen

(1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten.

Gestattet sind:

Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern.

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,20 m nicht überschreiten. Für die Höhe der Einfriedigungen an Straßeneinmündungen und Kreuzungen gilt Par. 8 Abs. 2 der Kreisbauordnung.

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

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

Par. 12

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

(1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

(2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.

(3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

Par. 13

Entwässerung

Häusliche Abwässer sind in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten. Die Erstellung von Hauskläranlagen wird nicht erforderlich, da die zur Ableitung kommenden häuslichen Abwässer in der Verbandskläranlage gereinigt werden.

Par. 14

Planvorlage

Neben den üblichen Unterlagen für die Baueingaben kann die Baurechtsbehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.

Par. 15

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt Par. 31 BBauG vom 23.6.1960.

Lautenbach, den
Bürgermeisteramt:

23. May 1966

Müller

B E G R Ü N D U N G

zum Teilbebauungsplan für das Gewann "Kirchhofmatten"
in LautenbachK/Offenburg

I. Allgemeines

Im Rahmen der Neuerrichtung einer Aussegnungshalle an dem bestehenden Friedhof beabsichtigt die Gemeinde Lautenbach das zwischen dem Friedhof im Nordosten und dem Friedhofsweg im Südwesten anfallende Gelände in Bauplätze von 600- 1000 m² einzuteilen. Ein ca. 40 cm br. vor dem Friedhof von Südost nach Nordwest verlaufender Geländestreifen soll als Übergangszone (Grünzone) außer der geplanten Aussegnungshalle nicht bebaut werden.

Das Gelände mit der Lgb.-Nr. 96/4 u. 96/5 soll später als Parkfläche für die Friedhofsbesucher bereitgestellt werden. Die verbleibenden Bauplätze sollen weitgehend den Bürgern von Lautenbach für den Bau von Eigenheimen bereitgestellt werden.

II. Art des Baugebietes und der Bauweise

Das Gelände des Bebauungsgebietes steigt von Südosten zum Friedhof leicht an, s. beil. Straßenlängsschnitte.

Es sind durchweg 1-geschossige Baukörper mit einer Dachneigung von mind. 48°, jed. max. 52° mit einem Kniestock bis 70 cm und einem Sockel von max. 60 cm vorgesehen.

Die Traufhöhe soll 4,25 m nicht überschreiten. Der Plan sieht 11 neue Bauplätze vor.

III. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten, welche der Gemeinde durch die städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen betragen DM 30.000,--.

IV. Beabsichtigte Maßnahmen.

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Erschließung von 11 weiteren Bauplätzen bilden.

S A T Z U N G

der Gemeinde Lautenbach über den Bebauungsplan Gewann "Kirchhofmatten"

Auf Grund der Par. 1, 2 u. 8-10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit Par. 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges. Bl. S. 129) und Par. 111 der Landesbauordnung vom 6.4.1964 hat der Gemeinderat am ~~10. September 1964~~ ^{23. März 1966} den Bebauungsplan für das Gewann "Kirchhofmatten" als Satzung beschlossen.

Par. 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Straßen- u. Baulinienplan (Par. 2 Ziff. 2).

Par. 2

Bestandteil des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Begründung
2. Straßen- u. Baulinienplan
3. Gestaltungsplan
4. Straßenlängs- u. Querschnitte
5. Bebauungsvorschriften

Par. 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Lautenbach, den
Bürgermeisteramt

Müller

23. März 1966