

## Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gebiet  
"Obere Finkenläger-Altstadt" in Oberkirch

### A. Rechtsgrundlagen:

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960  
(BGBl. I. S. 341).
- 2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der  
Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962  
(BGBl. S. 429) (BauNVO).
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung  
des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 208).
- 4) §§ 3, 14 (1), 15, 16, 111, 112 der LBO vom 6. 4. 1964 (Ges. Bl. S. 151).

### B. Festsetzungen

#### I. Art der baulichen Nutzung

##### § 1

##### Baugebiet

Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden  
Baugrundstücke sind als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO  
zur Festsetzung vorgesehen. Lediglich das vorgesehene Eckgrundstück  
(Teil aus Lgb. Nr. 231) an der Stadtgartenstraße (Lgb. Nr. 2509) und dem  
Langgäßle (Lgb. Nr. 263) wird Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO.

##### § 2

##### Ausnahmen

Soweit nach § 3 Abs. 3 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen  
werden können, sind diese allgemein zulässig, sofern die Eigenart des  
Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

##### § 3

##### Festsetzungen im Bebauungsplan

Gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO (beschränkt)

Wohn-

gebieten) wird festgestellt, daß im reinen Wohngebiet nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind.

§ 4 -

Neben- und Versorgungsanlagen

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
- (2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 15 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Allgemeines

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

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan. Eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Bebauungsplan erfolgt nicht. Es 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 der BauNVO nicht zugelassen werden.

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 müssen gleichzeitig ausgeführt werden.

(3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude mit zwei Vollgeschossen und deren Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend. Für die Gebäude mit einem Vollgeschos sind die Eintragungen im Bebauungsplan nur als Hinweise zu betrachten.

### § 8

#### Überbaubare Grundstücksfläche

(1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

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

### § 9

#### Grenz- und Gebäudeabstand, Fensterabstand

(1) Der seitliche Grenzabstand der Gebäude von den Nachbargrenzen muß entsprechend § 7 LBO mindestens 3 m betragen.

(2) Für die Fensterabstände gilt § 8 der Landesbauordnung.

(3) Für die Gebäudeabstände (innerhalb eines Grundstücks) gilt § 9 LBO, sofern im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nichts anderes vorgesehen ist.

## IV. Baugestaltung

### § 10

#### Gestaltung der Bauten

(1) Der Baukörper soll eine schlichte, klar erkennbare Form erhalten.

(2) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein gestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite mindestens 11 m betragen. Hausgruppen dürfen nicht länger als 30,00 m sein. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.

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

bei eingeschossigen Gebäuden max. 3,00 m

bei zweigeschossigen Gebäuden max. 6,00 m.

(4) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante - Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 0,60 m betragen.

(5) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem Vollgeschoß mehr als im Bebauungsplan vorgesehen in Erscheinung treten. Das Untergeschoß wird als Vollgeschoß gerechnet, wenn es im Mittel mehr als 1,20 m über die festgelegte Geländeoberfläche herausragt.

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

(7) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.

(8) Die Dachneigung darf bei den Gebäuden mit einem Vollgeschoß höchstens  $30^{\circ}$ , bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen 25 bis  $30^{\circ}$  (flachgeneigtes Dach) betragen.

Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein.

Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.

(9) Ein Kniestock bis zu 30 cm Höhe ist zulässig, wenn der Dachüberstand der Sparren mindestens 50 cm beträgt. Die Kniestockhöhe wird gemessen zwischen Oberkante der Erdgeschoßdecke und dem Schnitt von der Außenseite der Umfassungswand mit der Unterseite der Sparren.

(10) Im Dachraum der Hauptgebäude 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.

(11) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht gestattet.

## § 11

### Nebengebäude und Garagen

(1) Die Nebengebäude haben sich dem Hauptgebäude nach Umfang und Höhe unterzuordnen 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 2,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

(4) Nebengebäude dürfen nicht vor den Hauptgebäuden errichtet werden.

## § 12

### Einfriedigungen

(1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Die seitliche Einfriedigung muß bis auf Gebäudetiefe entsprechend der Straßeneinfriedigung ausgeführt werden. Als Einfriedigung ist ein 15 cm hoher Rabattstein mit einer höchstens 60 cm hohen Hecke vorzusehen.

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

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

(4) Die Einfahrten zu Garagen dürfen erst mindestens 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie eingefriedet werden.

### § 13

#### Grundstücksgestaltung und Vorgärten

(1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen 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.

Für die Vorgartengestaltung sind Bepflanzungspläne dem Stadtbauamt zur Genehmigung vorzulegen.

(3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

### § 14

#### Entwässerung

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

(2) Die für die Hausentwässerungsanlagen gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

### § 15

#### Planvorlage

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

§ 16

Zusätzliche Genehmigungspflicht

Die in § 88 Ziff. 5 und 6, § 89 Abs. 1 Ziff. 1, 2, 3, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 23, 26, 29 LBO und die in § 1 der Kreisbausatzung vom 9.2.1965 genannten Bauarbeiten bedürfen der Genehmigung der Baurechtsbehörde.

§ 17

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten die §§ 31 Bundesbaugesetz und 94 Landesbauordnung.

§ 18

Ordnungswidrigkeiten

(1) Vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlungen gegen die §§ 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16 dieser Bauungsvorschriften oder gegen eine aufgrund dieser Vorschriften ergangene vollziehbare Anordnung der Baurechtsbehörde werden gemäß § 112 LBO als Ordnungswidrigkeit bestraft.

(2) Die Ordnungswidrigkeiten können, wenn sie vorsätzlich begangen sind, mit einer Geldbuße bis zu DM 10.000, --, wenn sie fahrlässig begangen sind, mit einer Geldbuße bis zu DM 5.000, -- geahndet werden.



Oberkirch, den

3. FEB. 1966

  
Bürgermeister