

Textteil zur Änderung des Bebauungsplanes "Südwest" (2. Änderung).

I. Rechtsgrundlagen

1. Bundesbaugesetz	BBauG	} alle in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bebauungsplanänderung geltenden Fassung.
2. Baunutzungsverordnung	BauNVO	
3. Landesbauordnung Baden-Württemberg	LBO	
4. Planzeichenverordnung	PLZVO	

Mit Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes werden im Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften aufgehoben.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BBauG und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BBauG
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO  
Unzulässig sind Tankstellen.
  - 1.2 Dorfgebiet MD § 5 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung §§ 16 - 21 BauNVO
  - 2.1 Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan
  - 2.2 Zahl der Vollgeschosse (Z) § 18 BauNVO  
Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO  
Geschoßflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO
  - 2.3 Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude beschränkt.
3. Bauweise § 22 BauNVO
  - 3.1 Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) mit nur Einzelhäusern können ausnahmsweise auch Doppelhäuser zugelassen werden. Dabei darf das städtebauliche Konzept nicht beeinträchtigt werden. Im Gesamtgebäude (Doppelhaus) dürfen maximal nur zwei Wohnungen errichtet werden. Ausnahmen sind bei bestehenden Gebäuden zugelassen.

4. Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BBauG.

Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

5. Überbaubare Grundstücksflächen § 23 BauNVO

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können unter den dort genannten Voraussetzungen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen

6.1 Die Höhe der Gebäude (Traufhöhe) darf von Oberkante Gehweg bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk (Unterkante Dachhaut in Gebäudemitte gemessen) betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden maximal 4,60 m,

bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 6,60 m, max. 7,00 m.


Bei den Plätzen Nr. 8,9,10 und 11 kann ausnahmsweise eine höhere Traufhöhe zugelassen werden, und zwar maximal bis zum Unterschied Oberkante Gehweg und natürlicher Geländeoberfläche zur Straße.

6.2 Die Sockelhöhe (Differenz Oberkante Erdgeschoßfußboden - Höhe Gehweg, Mitte Längsseite Haus) darf höchstens 100 cm betragen. Bei Grenzbebauung und Doppelhäusern muß die Sockelhöhe 1,00 m betragen. Ausnahmsweise ist eine niedrigere Sockelhöhe zulässig, wenn beide Gebäude mit gleicher Sockelhöhe ausgeführt werden. Die Geländeoberfläche ist so zu gestalten, daß die Sockelhöhe nicht mehr als 1 m in Erscheinung tritt.

6.3 Die Höhenlage der Gebäude im Gelände und zu den Straßen ist im Bauantrag durch genaue Geländeschnitte nachzuweisen.

7. Garagen und Stellplätze § 12 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) (MD)

7.1 Garagen sind nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen und innerhalb der allgemein überbaubaren Flächen zulässig.

Auf den mit  bezeichneten Garagenflächen sind Garagen als Sonderbauweise entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

7.2 Wegen der Dachneigung der Garagen siehe Ziffer III. 2.2.

7.3 Die Stellung der Garagen wird wie folgt vorgeschrieben:

- a) Bei beidseitiger Grenzbebauung mit Garagen muß die Firstrichtung senkrecht zur Grenze ausgeführt werden.
- b) Bei einseitiger Grenzbebauung ist die Firstrichtung in der Regel parallel zur Grundstücksgrenze auszurichten. Ausnahmen hiervon sind zulässig bei Traufstellung des Wohngebäudes zur Straße und bei Anbau der Garagen an der Giebelseite des Wohngebäudes.

7.4 Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze oder Garagen nachzuweisen. Für jedes Grundstück ist der Platz für mindestens eine Einzelgarage nachzuweisen. Ausnahmen sind bei bestehenden Gebäuden zugelassen.

7.5 Bei einem Umbau der zum Zeitpunkt der Rechtskraft dieser Bebauungsplanänderung bestehenden Garagen kann verlangt werden, daß die Vorschriften unter Punkt 7 - 7.4, 7.6 und III 2.2 eingehalten werden, wenn dies aus gestalterischen Gründen erforderlich ist.

7.6 Die Traufhöhe der Garagen (Oberkante Gehweg bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk, Unterkante Dachhaut, in Gebäudemitte gemessen) darf maximal 3 m betragen. Die Dachräume über den Garagen dürfen nur als Lagerfläche genutzt werden. Dachaufbauten auf Garagen und ein Kniestock sind nicht zulässig.

Die Firsthöhe der Garagen darf, gemessen ab Oberkante Gehweg, in Gebäudemitte gemessen, 6 m nicht überschreiten.

## 8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 (1) Nr. 10 BBauG

Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder baulichen und sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung von über 80 cm freizuhalten.

## III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 111 LBO

### 1. Dachform

1.1 Festgesetzt sind Satteldächer mit gleicher Dachneigung. Ausnahmsweise sind Abwalmungen bis zu 1/4 der Firstlänge zulässig.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte im unteren Dachteil sind zulässig. Bei Dachgaupen über 1,20 m Länge muß der Abstand vom Ortgang mindestens 3 m betragen. Bei Dacheinschnitten muß die Dachfläche bis zur Brüstungshöhe erhalten bleiben.

### 2. Dachneigung

2.1 Die zulässige Dachneigung ist durch Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt. Doppelhäuser sind mit gleicher Dachneigung auszuführen.

2.2 Die Dachneigung bei Garagen wird wie folgt vorgeschrieben:

a) Die Garagendächer sind als Steildächer mit einer Dachneigung von mindestens 40° und höchstens bis zur Dachneigung der Wohngebäude auszuführen.

b) Ist beidseitige Grenzbebauung mit Garagen vorgeschrieben und eine Garage bereits auf der Grenze errichtet, ist die neu zu errichtende Garage in gleicher Dachneigung auszuführen.

### 3. Dachdeckung

Für die Dachdeckung dürfen nur Ziegel und Dachpfannen in tonfarbenen oder braunen Tönen verwendet werden. Dies gilt nicht für ebene Dachaufbauten. Diese sind in der Farbgestaltung dem Hauptdach anzugleichen.

### 4. Wandflächen

Verkleidungen mit Asbestzement, Kunststoffplatten oder ähnlichem Material sind nicht zulässig. Putzflächen sind in gedeckten Farben herzustellen.

Bei bestehenden Gebäuden, die vor Rechtskraft der Bebauungsplanänderung errichtet wurden, und bereits Verkleidungen nach Satz 1 aufweisen, können diese belassen werden.

### 5. Einfriedigungen

Zäune (Holz, Metall, Mauersockel mit Metallaufsatz, Palisaden usw.) mit und ohne Heckenhinterpflanzung sind entlang der öffentlichen Straßen und Wege und vor der Baugrenze zur öffentlichen Straße zulässig. Zu den Nachbargrenzen hinter der Baugrenze sind Einfriedigungen aller Art zulässig. Höhe und Abstand richten sich nach dem Nachbarrecht. Geschlossene Wände über 0,80 m Höhe sind jedoch nicht zulässig. Innerhalb von Sichtdreiecken darf die Höhe der Einfriedigung max. 80 cm betragen.

### 6. Befestigte Flächen

Die befestigten Flächen auf den Grundstücken sind so gering wie möglich zu halten. Asphaltierte und betonierte Flächen sind nicht gestattet.

7. Niederspannungsfreileitungen sind zulässig, § 11 (1) Nr. 4 LBO. Die Aufstellung der Niederspannungsverteilerschränke für Elektrizitäts- und Fernsprecheinrichtungen und von Beleuchtungsmasten der öffentlichen Straßenbeleuchtung auf privaten Grundstücken, unmittelbar neben

der Grenze zum Gehweg bzw. der Straße, auch auf den als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen, ist vom Eigentümer zu dulden. Art, Anzahl und Einbauorte der Kabelverteilerschränke und Straßenbeleuchtungsmasten werden vom Elektroversorgungsunternehmen im Einvernehmen mit der Gemeinde zu gegebener Zeit festgelegt.

#### 8. Geländegestaltung

Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis 1:1,5 ausgeglichen. Die Böschungen werden nicht Bestandteil der Verkehrsanlage, sie liegen auf den privaten Grundstücksflächen.

Vörstetten, den 15. Oktober 1984

  
Beck, Bürgermeister

Genehmigt gemäß § 11 BBauG  
Emmendingen, den 16. Juli 1986  
Landratsamt Emmendingen  
gez. Dr. Stratz - Siegel