

Bebauungsvorschriften

zum geänderten Bebauungsplan für das Gewann "Geländer" der Gemeinde Auggen Krs. Breisgau-Hochschwarzwald, in der Fassung vom 15. März 1978.

I. Allgemeines

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Straßen- Baulinien- und Gestaltungsplan.

II. Art der baulichen Nutzung

§ 2

Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Außerdem weist der Bebauungsplan eine Fläche für einen Gartenbaubetrieb, einen Fest- und Sportplatz, sowie eine Fläche für Landwirtschaft aus.

§ 3

Ausnahmen

Soweit nach § 4 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter der dort genannten Voraussetzung zulässig, jedoch nicht im Bereich der von jeder Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen entlang der Bundesstraße 3 und nicht im Bereich der Sichtdreiecke an den Straßeneinmündungen.

2. Versorgungsanlagen im Sinne § 14 Absatz 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden, jedoch nicht im Bereich der von jeder Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen wie vorstehend aufgeführt.

III. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Allgemeines

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

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Bebauungsplan nicht erfolgt, gilt jeweils die zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.

Nach § 17 Abs. 5 BauNVO sind folgende Ausnahmen zulässig:

- a. Eine Überschreitung der höchstzulässigen festgesetzten Zahl der Vollgeschosse um 1 Geschoß bei Gebäuden mit Steildach von 35-45° Dachneigung, oder mit einem anrechenbarem Vollgeschoß im Dachgeschoß, auf Grund der zulässigen Firsthöhe.

B. Örtliche Bauvorschriften

I. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 7

Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

2. Soweit im Straßen- Baulinien- und Gestaltungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO. Doppelhäuser müssen gleichzeitig ausgeführt werden.
3. Für die Stellung der Gebäude und die Firstrichtung sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 8

Überbaubare Grundstücksflächen

1. Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- Baulinien- und Gestaltungsplan.
2. Die festgesetzte Baulinien beabsichtigen, durch die zwingende Bebauung und Errichtung der Gebäude an dieser Linie, eine Staffelung der Baukörper entlang der Straße bzw. eine Bebauung der Grundstücke mit einem festgesetzten Grenzabstand. Die Baulinie muß nur mit 1/3 der geplanten Baukörper bebaut werden. Im übrigen können die Gebäude von der Linie abgesetzt werden.

§ 9

Grenz- und Gebäudeabstände

Soweit im Straßen- Baulinien- und Gestaltungsplan keine größeren Abstände festgesetzt sind, gelten die Vorschriften über Grenz- und Fensterabstände der §§ 7 und 8 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO).

II. Baugestaltung

§ 10

Gestaltung der Bauten

1. Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 10,00m und bei zweigeschossigen

Gebäuden mindestens 12,00m betragen. Doppelhäuser und Häusergruppen müssen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.

2. Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe betragen:
bei eingeschossigen Gebäuden 4,00m
bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50m.
3. Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 0,60m betragen. Die Höhe wird gemessen von OK. Straßenbordstein in der Mitte der Gebäudefront zur Straße.
Die Höhe der Gebäude wird vom selben Ausgangspunkt wie vor, bis UK. Sparren an der Außenkante der Außenwand, gemessen.
4. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn Sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
5. Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden betragen:
1- geschossige Gebäude: Dachdecke und Dachneigung 20° - 30° , 28° - 38° und 35° - 45° , siehe Festsetzungen im Bebauungsplan.
2- geschossige Gebäude: Dachneigung 20° - 30° .
Siehe Eintragungen im Baulinien- Straßen- und Gestaltungsplan. Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung sollen in der Regel dunkel engobierte Tonziegel verwendet werden.
6. Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach 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 nichtausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.

7. Dachgaupen und Dachaufbauten sind bei Gebäuden mit flachgeneigtem Dach nicht gestattet.

§ 11

Nebengebäude und Garagen

1. 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 Garagen zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen (vgl. Straßen- und Baulinienplan).
3. Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Garagen sind nicht zwingend und sollen nur als Planungshilfe dienen. Garagen können unter Berücksichtigung der §§ 7 und 8 LBO auch in den nicht zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksteilen errichtet werden, sofern sie die von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Flächen nicht berühren.

§ 12

Einfriedigungen

1. Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen- und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:
Sockel bis zu 0,30m Höhe, aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern. Einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung. Quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung.
Die Gesamthöhe der Einfriedigung soll das Maß von 1,00m nicht überschreiten.

./.

Im Bereich der Sichtfelder an den Straßeneinmündungen dürfen Bepflanzungen, gemessen von der Fahrbahn, 0,80m Höhe nicht überragen (Sichtbehinderung).

2. In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
3. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 13

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse 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 Strüchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
3. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 14

Zufahrten und Zugänge

Zufahrten und Zugänge zur Bundesstraße 3 werden nicht gestattet. Das Verbot der Zufahrt und des Zuganges ist im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzt.

Auggen, den 15.März 1978

Der Bürgermeister:

