

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan "Vorderer Frohnbach" im Ortsteil Kirche

1. RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 1 - 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl.I, S.2253).

§§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl.I, S.1763), geändert durch Verordnung vom 19. Dezember 1986 (BGBl.I, S.2665).

§§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanzV 81) vom 30. Juli 1981 (BGBl.I, S.833).

§§ 3, 13, 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. November 1983 (GBl. S.770, ber. GBl. 1984, S.519), geändert durch Gesetz vom 1. April 1985 (GBl. S.51).

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist festgesetzt als:
Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO.

§ 2 Ausnahmen

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 (3) Ziffern 2 bis 6 genannten Ausnahmen nicht zulässig und somit nach § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

§ 3 Nebenanlagen

- (1) Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind im WA-Gebiet auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- (2) Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.
- (3) Einrichtungen und Beleuchtungsanlagen, die zu einer öffentlichen Verkehrsfläche gehören, sind zulässig.

§ 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Höchstwerte der Grund- und Geschoßflächenzahlen sowie der Vollgeschosse sind durch Eintragung im zeichn. Teil des Bebauungsplans (Plan 1.1) festgesetzt.

§ 5 Garagen und Gemeinschaftsanlagen

- (1) Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und/oder auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig (Plan 1.1, zeichn. Teil).
- (2) Bei den talseitig errichteten Gebäuden sind auf den nach Abs. 1 genannten Flächen zwei Garagen-Stellungen zulässig:
 - a) innerhalb des Hauptgebäudes
(siehe Plan 1.4, Variante 1)
 - oder
 - b) als Garage zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der bergseitigen Gebäudeseite
(siehe Plan 1.4, Variante 2).
- (3) Für Gemeinschaftsgaragen ist im zeichn. Teil, Plan 1.1, eine besondere Fläche ausgewiesen.

§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichn. Teil, Plan 1.1, durch Baugrenzen festgesetzt.

§ 7 Höhenlage der Gebäude

Die Sockelhöhe (OK. Erschließungsgeschoß - Rohboden) kann betragen:

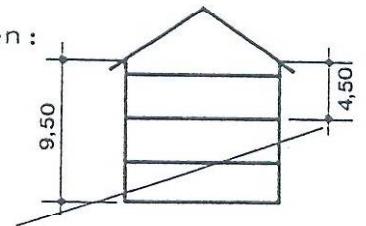
- a) bergseits der Straße max. + 1,20 m
- b) talseits der Straße max. - 1,20 m.

Die Sockelhöhe ist bezogen auf Gebäudemitte und Hinterkante Gehweg/Schrammbord der Straße.

§ 8 Gebäudehöhen

Die höchstzulässigen Gebäudehöhen betragen:


- bergseits - max. 4,50 m
- talseits - max. 9,50 m.



Die Gebäudehöhe wird gemessen:

- bergseits - von Oberkante Rohboden des unterhalb des Dachraumes liegenden Vollgeschosses bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.
- talseits - von Oberkante Rohboden des untersten Geschosses bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

§ 9 Bauweise

Im zeichn. Teil, Plan 1.1, ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser  zulässig.

§ 10 Mit Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen

- (1) Im zeichn. Teil, Plan 1.1, ist eine Fahrrechtsfläche (fr) zugunsten des Flst.-Nr. 125 besonders gekennzeichnet.

- (2) Mit Leitungsrechten (lr) belastete Flächen sind im zeichn. Teil, Plan 1.1, besonders gekennzeichnet.

§ 11 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern

- (1) Im öffentlichen Bereich sind im zeichn. Teil Pflanzbindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind vorhandene Bäume, soweit als möglich, zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch neue hochstämmige Bäume zu ersetzen.
- (3) Zur Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist an Straßeneinmündungen die Fläche im Sichtwinkel von Sträuchern freizuhalten. Einfriedigungen und Pflanzen dürfen eine Höhe von 0,70 m über die Fahrbahn nicht überschreiten.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

§ 12 Dächer

- (1) Alle Gebäude mit Doppelpfeil (Darstellung im zeichn. Teil) sind mit Satteldach (SD) oder Walmdach (WD) einzudecken. Die Firstrichtung entspricht der Richtung des Doppelpfeils. Innerhalb des Geltungsbereichs sind alternativ Krüppelwalmdächer generell zulässig. Die Dachneigungen betragen 35° bis 45°.
- (2) Dachaufbauten, wie stehende Dachgaupen, Schleppegaupen, Dreiecksgaupen sind zulässig.
- (3) Dacheinschnitte (Negativgaupen) sind zulässig, soweit sie sich nicht mehr als über insgesamt 4/10tel der Gebäudelänge erstrecken, von der Giebelwand ein Mindestabstand von 3,0 m eingehalten wird und an der Traufe das Maß von mindestens 3 Ziegelreihen (Dachpfannen) durchgehend vorhanden ist.
- (4) Geneigte Dächer sind mit rotem bis rotbraunem, nicht glänzendem Dacheindeckungsmaterial zu bedecken.

§ 13 Fassadengestaltung

- (1) Fassaden sind in Putz mit eingeschnittenen Fenstern, Fachwerk mit geputzten Ausfachungen oder in Holz oder in Kombination der drei genannten Fassadengestaltungen auszuführen.
- (2) Die zur Talseite gerichteten Fassaden sind horizontal oder vertikal mit Architekturelementen zu gliedern.
- (3) Aus Gründen der Ortsbildgestaltung sind rein weiße Fassadenputze und -anstriche nicht zulässig.

§ 14 Garagen und Gemeinschaftsgaragen

- (1) Die Garagen nach § 5 (2) Ziffer b sind mit Satteldächern einzudecken, soweit der Bebauungsplan keine andere Festsetzung vorsieht.
- (2) Garagen, die bergseits außerhalb des Hauptgebäudes in das Hanggelände hineingeschoben werden, sind
 - a) mit Humus zu überdecken und zu bepflanzen
oder
 - b) mit Platten zu belegen (Terrasse) und mit Pflanzstreifen zu begrünen.
- (3) Gemeinschaftsgaragen sind mit Flachdach zu bedecken, mit Humus zu überdecken und zu bepflanzen.

§ 15 Einfriedigungen

- (1) Einfriedigungen im Vorgartenbereich bergseits der Straße, sind um mind. 0,50 m gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen. Bis zu einer Höhe von max. 1,25 m sind zulässig:
 - a) Holzzaun
 - b) Heckenbepflanzung
 - c) Mauer oder Stützmauer.

(2) Als Einfriedigung für alle übrigen Bereiche sind bis zu max. 1,25 m Höhe zulässig:

- a) Holzzaun
- b) Heckenbepflanzung
- c) Drahtgeflecht mit grünem Kunststoffbezug oder grauem Maschendraht.

§ 16 Antennenanlage

Es ist unzulässig, mehr als eine Außenantenne außerhalb je Gebäude anzubringen.

§ 17 Elektrische Anlagen

Die Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeleitungen sind in Erdkabeln zu verlegen.

§ 18 Bauen in Waldnähe

Aus Sicherheitsgründen sind Kamine von Gebäuden, die in Waldnähe errichtet werden, gegen Funkenflug zu sichern.

§ 19 Baugründung

Die Ergebnisse des bodenmechanischen und hydrogeologischen Gutachtens und die daraus gezogenen Schlußfolgerungen und Empfehlungen sind jeglicher Bauwerksplanung zugrunde zu legen.
Das Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Hinweise:

(1) Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr

Die Satzungen der Gemeinde Oberwolfach über die Wasserversorgung, die Entwässerung und die Müllabfuhr sind zu beachten.

(2) Abfallbeseitigung

Abfälle sind entsprechend der einschlägigen Vorschriften zu entsorgen. Auf die VwV des UM vom 13.09.1988 über eine Entsorgung von Erdhaushub, Straßenaufbruch und Bauschutt wird verwiesen.

- (3) Bei Parkierungsflächen und sonstigen untergeordneten Wegen sollten möglichst wasserdurchlässige Beläge vorgesehen werden.

Oberwolfach, den 30. JAN. 1990

Für den Gemeinderat:



(Nowak, Bürgermeister)