

# 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 "Auf der Lehen"  
in Sulzburg

## A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBI. I S. 341) (BBauG).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBI. I S. 429) (BauNVO).
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBI. I S. 21).
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 108).
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges. Bl. S. 151) (LBO).

## B. Festsetzungen

### I. Art der baulichen Nutzung

#### § 1

#### Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

#### § 2

#### Ausnahmen

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

§ 3

Festsetzungen im Straßen- und Baulinienplan

Festsetzungen nach § 4 Abs. 4 BauNVO erfolgen durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig. Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 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 Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.

(2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

### III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

#### § 7

##### Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Soweit im Straßen- und Baulinienplan Einzelhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.
- (3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Straßen- und Baulinienplan maßgebend.

#### § 8

##### Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.

#### § 9

##### Grenz- und Gebäudeabstand

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

### IV. Baugestaltung

#### § 10

##### Gestaltung der Bauten

- (1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes

Rechteck bilden.

Die Gebäudelängsseite soll in der Regel mindestens 11 m betragen.

(2) Die Höhe der Gebäude darf von der natürlichen im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zur höchsten Traufe bei eingeschossigen Gebäuden 4 m betragen.

(3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 0,35 m betragen.

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

(5) Für die Dachneigung bei den Hauptgebäuden ist die Eintragung im Straßen- und Baulinienplan maßgebend. Für die Dacheindeckung sollen engobierte Ziegeln 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 nicht ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.

(7) Bei Fertighäusern sind die Fassaden zu verputzen oder mit Naturholz zu verblenden.

## § 11

### Nebenanlagen und Garagen

(1) Die Nebenanlagen sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem

in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.

(2) Garagen sind im Hauptgebäude oder als Anbau zu diesem vorzusehen.

(3) Nebenanlagen müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt, eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

## § 12

### 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 Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern.

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,20 m nicht überschreiten.

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

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

## § 15

### 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 Sträuchern sollen bodenständige G<sub>e</sub>hölze verwendet werden.

(3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

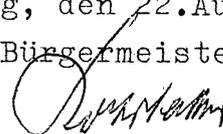
§ 16

Zusätzliche Genehmigungspflicht

Die in § 88 Abs. 1 Nr. 5 b und § 89 Abs. 1 Nr. 13 a der Landesbauordnung genannten Vorhaben bedürfen der Baugenehmigung.

Sulzburg, den 22. August 1968

Bürgermeisteramt



neu festzulegende Grundstücksgrenzen

Baulinie

Baugrenze

Straßenverkehrsflächen

private Grünflächen

Go



Flächen für Garagen

neue Bebauung I-geschoss

