

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan für Bälgen und Wielmatt in Sasbach,
Kreis Bühl

"
Änderung, vom
1988
beachten

S 303

l.

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) (BauNVO).
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Jan. 1965 (BGBl. 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.

Genehmigt gem § 11 BBauG i. V. m. § 9 Abs. 2
Ziff. 1 2. VO über Landesregierungs- und
führung des Bundesbaugesetzes.

Bühl, den **29. Mai 1968**
Landratsamt



§ 2

Ausnahmen

Soweit in BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese im folgenden Umfang Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nur zulässig sind: Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

§ 3

Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 4 Abs. 4 BauNVO (beschränkende Festsetzungen in Wohngebieten) und nach § 10 BauNVO (Festsetzungen der Grundfläche bei Wochenendhausgebieten) erfolgen durch Eintragung im Gestaltungsplan.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unter den dort genannten Voraussetzungen sind zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Allgemeines

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

(2) Die zulässige Geschoßflächenzahl ergibt sich aus der Vervielfachung von festgesetzter Grundflächenzahl und festgesetzter Zahl der Vollgeschosse, soweit nicht in § 17 BauNVO eine geringere Geschoßflächenzahl festgesetzt ist.

Genehmigt gem § 11. Bauordn. des Amts. 2
Ziff. 1 2. VO der Landesregierung zur Durch-
führung des Bundesbaugesetzes 29. Mai 1968

Bühl, den
Landratsamt - II a -



§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl nicht erfolgt, 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 nicht gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO 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 sollen gleichzeitig ausgeführt werden.
- (3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 8

Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

§ 9

Grenz- und Gebäudeabstand

- (1) Die Summe der auf einem Grundstück einzuhaltenden

seitlichen Grenzabständen muß mindestens 8,00 m betragen, wobei der geringste Abstand 4,00 m betragen muß.

(2) Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

IV. Gestaltung der Bauten

§ 10

Baugestaltung

(1) Die Gebäudelängsseite soll in der Regel mindestens betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden 9 m

bei zweigeschossigen Gebäuden 11 m.

(2) Die Gebäudelängsseite darf höchstens betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden 15 m

bei zweigeschossigen Gebäuden 23 m.

(3) Hausgruppen dürfen nicht länger als 30 m sein. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen einheitlich gestaltet werden.

(4) Die Höhe der Gebäude darf von der festgelegten Straßenhöhe bis zur Traufe betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden 4,00 m

bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m.

(5) Die höchste Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden) darf nicht mehr als 0,60 m betragen.

Gemessen werden die Sockelhöhen von der jeweils vorhandenen Straßenhöhe.

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

(7) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden betragen, soweit im Gestaltungsplan keine weitergehenden Beschränkungen festgesetzt sind:

beim Steildach: 40° - 52°

beim flachgeneigten Dach: 28° - 32°

Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung ist dunkles nichtglänzendes Material zu verwenden.

(8) Ein Kniestock ist nur zulässig:

beim eingeschossigen Haus mit Steildach bis höchstens 0,60 m, beim ein- u. zweigeschossigen Haus mit flachgeneigtem Dach bis höchstens 0,30 m.

(9) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß die geschlossene Wirkung der Dachfläche nicht beeinträchtigt wird. Die Gesamtlänge der Dachgaupen darf in der Regel bei Gebäuden mit Satteldächern nicht mehr als die Hälfte, bei Walmdächern an der Längsseite nicht mehr als ein Viertel und an der abgewalmten Seite nicht mehr als ein Sechstel der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll, im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0,90 m betragen. Die Gaupen sollen als durchgehendes Lichtband ausgebildet werden. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 2 bis 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die nicht verglasten Teile der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in Baustoff und Farbe der Dachdeckung angepaßt werden.

§ 11

Nebengebäude und Garagen

(1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis und guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen.

(2) Nebengebäude müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt, eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen.

(3) Soweit Garagen an der Grundstücksgrenze zugelassen werden, sind sie mit einem Flachdach zu versehen und dürfen in der Einfahrt die Höhe von 2,50 m (Außenmaß) nicht überschreiten.

(4) Für jede Wohneinheit ist eine Garage und ein Einstellplatz vorzusehen.

§ 12

Einfriedungen

(1) Als Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind gestattet:

Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung

(2) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist nicht gestattet.

(3) Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.

(4) Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßeneinmündungen weitergehende als in Abs. 1-3 vorgeschriebene Einschränkungen verlangt werden.

a) an Straßeneinmündungen, in Straßenachse jeweils 15 m, die Verbindungslinie dieser beiden Punkte ergibt eine Sichtfläche von dem Dreieck $a = 15$ m, $b = 15$ m. In diesem Bereich dürfen weder Bäume, Böschungen oder Bebauungen errichtet werden, deren Höhe 0,30 m übersteigen.

Genehmigt gem. § 11 BBauG i. V. m. § 2 Abs. 2
Ziff. 1 2. VO der Landesregierung zur Durch-
führung des Bundesbaugesetzes.

Bühl, den 29. Mai 1968
Landratsamt - Illa -



S a t z u n g

zur Änderung des Bebauungsplanes "Bälgen und Wielmatt"
der Gemeinde Sasbach (Ortenaukreis)

Der Gemeinderat hat am **15. AUG. 1988** die Änderung des Bebauungsplanes
"Bälgen und Wielmatt" unter Zugrundelegung der nachstehenden
Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung
vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2253)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstück-
ke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom
15.09.1977 (BGBI I S. 1763)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und
die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO 81) vom
30.07.1981 (BGBL I S. 833)
4. § 73 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der
Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBL S. 770)
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in
der Fassung der Bekanntmachung vom 03.10.1983
(GBL S.578)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt den gesamten Geltungsbereich
des Bebauungsplanes.

§ 2

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung des Bebauungsplanes sind

1. die Bebauungsvorschriften genehmigt am 29.05.1968
einschl. der Bebauungsvorschriften zu vorangegangenen Ände-
rungen.

...

§ 3

Inhalt der Änderung

Die Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf folgende, in der "Begründung" erläuterten und in den "Schriftlichen Festsetzungen" zur Änderung präzisierten Festsetzungen.

- 1) In den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird die Gestaltung der Nebenanlagen festgelegt.
- 2) Satteldächer und Pultdächer auf Garagen werden zugelassen. In den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird die Gestaltung festgelegt.
- 3) Dachaufbauten (Dachgaupen) und Dacheinschnitte (Negativgaupen) werden zugelassen. In den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird die Gestaltung der Dachaufbauten und Dacheinschnitte festgelegt.
- 4) Festsetzungen bezüglich zulässiger Einfriedigungen entfallen teilweise ersatzlos.

§ 4

Bestandteile der Änderung

Schriftliche Festsetzungen	vom 07.03.1988
Beigefügt ist:	
Begründung	vom 07.03.1988

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 6

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

15. AUGUST 1988

Sasbach, den



[Handwritten Signature]
Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplanes "Bälgen und Wielmatt"
der Gemeinde Sasbach (Ortenaukreis)

Grund und Inhalt der Änderung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen zu eng gefaßte und auch gestalterisch nicht mehr zeitgemäße Festsetzungen den aktuellen Bedürfnissen und Wünschen der Bauherren angepaßt werden. Den Bauherren soll eine vielseitige, den Anforderungen entsprechende Gestaltung und Nutzung der Gebäude und Grundstücke ermöglicht werden.

Die Änderung der Bebauungsvorschriften beschränkt sich auf die hier erläuterten Punkte.

Es werden Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitte (Negativgauben) zugelassen, um eine bessere Nutzung der im Dachraum befindlichen Räume zu ermöglichen. Belichtung und Belüftung der Dachgeschosse können dadurch verbessert werden. Die Zulassung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten ermöglicht im Einzelfall auch eine anspruchreichere und abwechslungsreichere Gestaltung der Dachflächen. Aus gestalterischen Gründen (keine zu flachen Dachgauben) wird für die Zulassung von Dachaufbauten eine Mindestdachneigung festgesetzt.

Mit der Zulassung von Satteldächern und Pultdächern auf Garagen wird die Möglichkeit geschaffen, im Dachraum der Garagen Gerätschaften etc. zu lagern. Auch eine einheitliche Dachgestaltung aller Baukörper wird ermöglicht.

Für zulässige Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO wird ein Gestaltungsrahmen vorgegeben, um eine aufeinander abgestimmte Gestaltung der zu einem Anwesen gehörenden Baukörper zu gewährleisten.

Zu eng gefaßte Vorschriften bezüglich Gestaltung und Größe von Einfriedigungen werden aufgehoben, d. h. ersatzlos gestrichen. Über die getroffenen Festsetzungen hinaus richtet sich die Zulässigkeit von Einfriedigungen nach dem Nachbarschaftsrecht.

Freiburg, den 07.03.1988

Sasbach, den

Planungsbüro Husserl + Fischer
Günterstalstr. 32, 7800 Freiburg

.....
Planer

.....
Bürgermeister

Schriftliche Festsetzungen

zur Änderung des Bebauungsplanes "Bälgen und Wielmatt"
der Gemeinde Sasbach (Ortenaukreis)

Die Bebauungsvorschriften des Bebauungsplanes, genehmigt am
29.05.1968, werden in folgenden Punkten geändert bzw. ergänzt:

§ 8 Nr. (2) entfällt ersatzlos

§ 10 Nr. (9) wird ersetzt durch:

- (9) Dachaufbauten (Dachgaupen), Dacheinschnitte (Negativgaupen) und Dachflächenfenster sind zulässig. Bei Dachaufbauten (Dachgaupen) muß die Dachneigung mindestens 32° betragen.
- (9.1) Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen sich hinsichtlich Farbe, Form, Größe und Materialien der Gestaltung der Baukörper anpassen.
- (9.2) Die Gesamtlänge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf max. 1/2 der Länge der zugehörigen Trauflänge betragen.
- (9.3) Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zum Ortsgang (Gradsparren bei Walmdach) muß mindestens 1,50 m betragen.

§ 11 Nr. (1 - 4) werden ersetzt durch:

- (1) Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig.
- (2) Nebenanlagen müssen sich hinsichtlich Baumasse und Baugestaltung dem Hauptgebäude unterordnen und in guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen.
- (3) Soweit Garagen nicht in den Hauptbaukörper integriert werden (unter einer Dachfläche), sind als Dachform Flachdach und Satteldach zugelassen. Bei Anbau an das Hauptgebäude sind auch Pultdächer zulässig.
- (4) Die Dacheindeckung von Satteldächern und Pultdächern muß in Material und Farbe dem der Hauptbaukörper entsprechen.

§ 12 Nr. (3) entfällt ersatzlos

Freiburg, den 07.03.1988

Sasbach, den.....

Planungsbüro Husserl + Fischer
Günterstalstr. 32, 7800 Freiburg

.....
Planer

.....
Bürgermeister

Zugehörig zur Satzung vom

15. Aug. 1988

Offenburg, den 09. SEP. 1988

Landratsamt Ortenaukreis

h

