

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan im Gewinn Eich- und Malzacker
in der Gemeinde Steinenstadt.

A. Rechtsgrundlagen.

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960.
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 26. Juni 1962 (Baunutzungsverordnung).
3. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG. vom 27. Juni 1961
4. §§ 1 bis 3 der Verordnung über Baugestaltung vom 10. Nov. 1936
5. §§ 2 Abs. 4 und 15 der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juli 1935

B. Festsetzungen:

§ 1. Art der baulichen Nutzung.

§ 1.

Baugebiet.

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

§ 2.

Ausnahmen.

Soweit in § 4 Abs. 3 der BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3.

§ 3.

Neben- und Versorgungsanlagen.

Neben- und Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 der BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung.

§ 4.

Allgemeines.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 5.

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung.

1. Die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan, sowie im Gestaltungsplan.
2. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.

§ 6.

Bauweise.

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
2. Im Baugebiet sind nur Einzelhäuser gestattet, wie im Gestaltungsplan eingezeichnet.
3. Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude, sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 7.

Überbaubare Grundstücksfläche.

1. Die Festsetzungen von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragungen in Straßen- und Baulinienplan.
2. Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO nicht zulässig.

§ 8.

Grenz- und Gebäudeabstände.

Für die Grenz- und Gebäudeabstände gelten die Bestimmungen der §§ 7 und 8 der Landesbauordnung.

4. Baugestaltung.

§ 9.

Gestaltung der Bauten.

1. Die Grundriße der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m betragen.
2. Die Höhe der Gebäude darf vom vorhandenen natürlichen Gelände bis zur Traufe bei
 - 1.geschoßiger Bauweise = 3,50 m
 - 2.geschoßiger Bauweise = 6,00 mbetragen.
3. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
4. Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
5. Die Dachneigungen müssen nach den Eintragungen im Gestaltungsplan eingehalten werden. Die einzelnen Gebäudegruppen sollen die gleichen Dachneigungen erhalten.
Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Bedachungstoffe verwendet werden.

6. Ein Kniestock ist bei eingeschossiger Bauweise zulässig. Die Höhe von der Erdgeschoßdecke und dem Schnittpunkt der Außenseiten der Umfassungswände mit der Unterseiten der Sparren darf ^{0,30} ~~1,00~~ m nicht überschreiten.
7. Bei den Gebäuden mit flachgeneigten Dach ist nur der Einbau von Einzelräumen an den Giebelfenstern gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung ausschließlich durch die Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.
8. Schornsteine sollen in der Regel in der Firstlinie oder deren Nähe aus dem Dachgeführt werden.
10. Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäude mit Steildächern gestattet. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird. In keinem Fall darf die Gesamtlänge der Dachgaupen bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als ein Drittel der jeweiligen Seitenlängen 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. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 2 oder 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepasst werden.

§ 10.

Nebenanlagen und Garagen.

1. Die Nebenanlagen sollen in einem angemessenen Größenverhältnis und guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen.
2. Nebenanlagen müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,00 m betragen.
3. Soweit Garagen zugelassen sind, sind sie mit einem Flachdach zu versehen und dürfen in der Einfahrt die Höhe von 2,50 m (Außenmaß) nicht überschreiten.

§ 11.

Einfriedigungen.

1. Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten.

Gestattet sind: Sockel bis 30 cm Höhe aus Natursteinen oder Beton mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern,
 oder Holzsäune (Lattensäune) mit Heckenhinterpflanzung,
 oder Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkelleisen mit Heckenhinterpflanzung.

An Straßeneinmündungen darf die Einfriedigung nicht höher als 0,80 m sein. Die Gesamthöhe der Einfriedigung soll das Maß von 1,20 m nicht überschreiten. für die übrigen Einfriedigungen. In bebauten Straßen sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.

Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 12.

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 nach Möglichkeit als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträucher sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
3. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

Rheinweiler, den..... *15. Sept. 1967*

Franz Zimmermann

F. Bauingenieur -
Der Planfestiger

7841 Rheinweiler, Ober-Mülheim

Steinenstadt, den..... *26. Sep. 1967*

Der Bürgermeister