

## Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan der Gemeinde Steinach für das  
Gewann "Obere Kirchgrün".

### A. Rechtsgrundlagen:

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom  
23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341).
- 2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nut-  
zung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)  
vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) (BauNVO).
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durch-  
führung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl.S. 208).
- 4) §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der  
Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Plan-  
inhalts (Planzeichen VO) vom 19.1.1965 (BGBl. I  
S. 21).
- 5) §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1 der Landes-  
bauordnung vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S. 151) (LBO).

### B. Festsetzungen:

#### I. Art der baulichen Nutzung

##### § 1

##### Baugebiet

- 1) Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungs-  
planes ist allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.
- 2) Zulässig sind:  
Wohngebäude,  
die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,  
Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende  
Handwerksbetriebe,  
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und  
gesundheitliche Zwecke.

§ 2

Ausnahmen

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3

Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 4 Abs. 4 BauNVO erfolgen durch Eintragung im Gestaltungsplan.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

(1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können ebenfalls 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 Gestaltungsplan.

- (2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- (3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 BauNVO nicht erteilt werden.

### III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

#### § 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 müssen gleichzeitig ausgeführt werden.
- (3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude 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) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

### IV. Baugestaltung

#### § 9

##### Gestaltung der Bauten

- (2) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei einge-

schossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m und bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen. Doppelhäuser müssen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.

- (2) Die Höhe der Gebäude darf
- von der Straßenoberkante -
  - vom natürlichen Gelände -
  - vom eingeebneten Gelände -
- bis zur Traufe betragen:
- |                               |        |
|-------------------------------|--------|
| bei eingeschossigen Gebäuden  | 4,00 m |
| bei zweigeschossigen Gebäuden | 6,50 m |

(3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 1,00 m betragen.

(4) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden zwischen  $24^{\circ}$  und  $30^{\circ}$  betragen.

(5) 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 Giebel Fenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nichtausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.

~~(6) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht gestattet.~~

## § 10

### Nebengebäude und Garagen

(1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.

~~(2) Nebengebäude müssen eingeschossig und nur mit Flachdach erstellt werden.~~

(3) Für die Stellung der Garagen sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend. Die Erstellung von Doppelgaragen ist bei Zweifamilienhäusern zulässig.

- (4) Wellblech- und Eternitgaragen sind nicht zugelassen.

§ 11

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 -
- quadratisches Drahtgeflecht im Rahmen aus Rohren -
- oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung -

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,00 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.

§ 12

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- (1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

- (2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude möglichst als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Strüchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.

- (3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 13

Entwässerung

- (1) Häusliche Abwässer sind nach Fertigstellung der zentralen Kläranlage unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten.
- (2) Die für die Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

§ 14

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bebauungsvorschriften gilt § 31 BBauG.

Steinach, den 6. 8. 1969

Der Bürgermeister

*[Handwritten signature]*

~~Bebauungsplan~~  
~~Änderungsplan~~ genehmigt

gemäß § 11 BBauG in Verbindung  
mit § 2 Abs. 2 Ziffer 1 der  
2. DVO der Landesregierung.

Wolfach, den 23. Okt. 1969

Landratsamt

Baurechtsbehörde —  
in Vertretung



*[Handwritten signature]*