

## Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan der Gemeinde Steinach  
für das Gewann "Hinterbach - Mühlmatte "

### 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 Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) (BaunVO),
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. August 1961 (GesBl. S. 208),
- 4) §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichen-VO.) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21 ),
- 5) §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1 der Landesbauordnung vom 6. April 1964 (GesBl. S. 151 (LEO)).

### B. Festsetzungen:

#### I. Art der baulichen Nutzung

##### § 1

##### Baugebiet

- 1) Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist allgemeines Wohngebiet gemäß § 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 <sup>Eintragung als</sup> 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 Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

### IV. 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 und bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 10,00 m betragen. Doppelhäuser müssen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.
- (2) Die Höhe der Gebäude darf
  - ~~von der Straßenebenkante~~
  - ~~von natürlichem 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) Für die Dachneigung bei den Hauptgebäuden gelten die Festsetzungen im Gestaltungsplan.
- (5) Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet, sofern die Dachneigung  $30^{\circ}$  nicht übersteigt.
- (6) Der Einbau von Dachflächenfenstern ist zulässig. Dachgauben 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 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~~ -
- Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Gartenzaun oder 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 Abgrabungen 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 Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.

(3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 13

Entwässerung

(1) Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten und der Teilsammelkläranlage für dieses Baugebiet zuzuführen.

(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 Bauvorschriften gilt § 31 BBauG.

Steinach, den

4. Dez. 1968

Der Bürgermeister:

Wolfach, den 9.10.68

Ingenieurbüro Bauscher

762 WOLFACH

Obere Reibergstraße 1

Telefon 410



Bebauungsplan  
Änderungsplan genehmigt

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

Wolfach, den 23. Okt. 1969

Landratsamt

Baurechtsbehörde —  
In Vertretung



*[Handwritten signature]*