

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Denzlinger Straße" der Gemeinde Vörsstetten, Landkreis Emmendingen.

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 bis 10 und 30 des Baugesetzbuches (BauGB),
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGBl I S. 1763),
3. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO),
4. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO),
5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planz V 81),

alle in der derzeit geltenden Fassung.

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthält:
 - a) "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO
 - b) "Dorfgebiet" nach § 5 BauNVO.
2. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches und die Festsetzung der unterschiedlichen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2

Ausschluß bestimmter Nutzungen

Dorfgebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 der Bebauungsverordnung sind Vergnügungsstätten aller Art als Nutzungsart und die Errichtung solcher Anlagen nicht zugelassen.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes nicht zulässig. Innerhalb des Dorfgebietes sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind im gesamten Gebiet unter den in der BauNVO genannten Voraussetzungen zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der:
 - a) Zahl der Vollgeschosse (Z) nach § 18 BauNVO
 - b) der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO
 - c) der Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO.
2. Die Festsetzung erfolgt durch Eintrag im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.
3. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die Zahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude beschränkt.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 5

Bauweise und Firstrichtung

1. Als Bauweise wird offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
2. Die Stellung der Gebäude (Firstrichtung) richtet sich nach den Eintragungen im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 6


Überbaubare Grundstücksfläche

1. Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" durch die eingetragenen Baugrenzen bzw. Baufenster festgesetzt.
2. Verteilerschränke für Elektrizitätsversorgung, Fernsprechversorgung sowie Straßenbeleuchtungsmasten dürfen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

§ 7

Gestaltung der Gebäude

1. Die Sockelhöhe (SH) der Gebäude, gemessen von Oberkante Gehweg bis Oberkante Erdgeschoßfußboden, wird wie folgt festgesetzt:
Gebiet MD = Vorhandene Bebauung
Gebiet WA = Festlegung im Zeichnerischen Teil
2. Die maximale Traufhöhe (THmax), gemessen von Oberkante Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt Außenmauer Oberkante Dachhaut, ist im "Zeichnerischen Teil" in der Nutzungsschablone eingetragen.
Maximale Traufhöhe für Garagen = 3,00 m.

3. Als Dachform der ein- und zweigeschossigen Bebauung sind symmetrische Satteldächer zugelassen. Die Dachneigung (DN) ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt. Für Garagen, Carports und Nebengebäude gilt folgende besondere Bauweise: Es ist eine Mindestdachneigung von 30° einzuhalten, als maximale Dachneigung ist die Dachneigung des Hauptgebäudes zulässig. Die besondere Bauweise ist im "Zeichnerischen Teil" mit  gekennzeichnet.
4. Dachaufbauten, Dacheinschnitte
Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 45 - 52° sind Dachaufbauten bis zu 1/3 der Hauslänge pro Hausseite im ersten Dachgeschoß zulässig. Unterhalb der Gaupen sollten mindestens drei Ziegelreihen durchlaufen. Der höchste Punkt von Gaupen und Wiederkehren muß mindestens 0,40 m unterhalb des Firstes des Daches liegen.
5. Doppelhäuser und Doppelgaragen sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen (insbesondere Dachneigung und -höhen).
6. Die Dachdeckung ist der vorhandenen Dachdeckung (rot bis braun) anzupassen. Blecheindeckungen sind für das Hauptdach nicht zulässig.
7. Die Gründungstiefe der Gebäude darf 1,5 m unter gewachsenem Geländeniveau nicht unterschreiten.

§ 8

Garagen und Carports

1. Sind in "Zeichnerischen Teil" Flächen für Garagen und Carports festgesetzt, so sind diese einzuhalten.
Soweit Stellplätze nicht festgesetzt sind, sind diese im straßen-nahen Bereich zu errichten.
Garagen und Carports sind im MD-Gebiet nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

2. Garagen aus Profilblech und Asbestzement sind nicht zulässig.
3. Pro Wohneinheit sind 2 Einstellplätze, für Einliegerwohnungen in Einfamilienhäusern 1 Einstellplatz nachzuweisen.
4. Die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen dürfen in einem geringeren Abstand als 5 m zur Erschließungsstraße nicht eingefriedigt werden.
5. Wegen Traufhöhe der Garagen siehe § 7 Ziffer 2.
6. Wegen Dachneigung der Garagen siehe § 7 Ziffer 3.

§ 9

Grundstücksgestaltung

1. Abgrabungen zur Belichtung von Untergeschossen mit mehr als 1/3 der dahinterliegenden Gebäudelänge sind nicht zulässig.
2. Die Grundstücksflächen sind nach Erstellung der Baukörper bis auf das künftige Straßenniveau anzuheben. Hierbei sind die Höhenverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.
3. Vorgärten sind als Grünflächen anzulegen.

§ 10

Einfriedigungen

1. Die Einfriedigungen der Vorgartenbereiche (vor der straßenseitigen Hausflucht) entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen, sind in ihrer Höhe auf 1,50 m zu beschränken.
2. Für sonstige Einfriedigungen gelten die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes für Baden-Württemberg in der jeweils geltenden Fassung.

§ 11

Festsetzungen im Zusammenhang mit dem Straßenverkehr

Sichtfelder sind von Sichtverhältnissen jeder Art freizuhalten, die höher als 0,80 m über die Fahrbahnoberkante hinausragen. Hochstämmige Einzelbäume sind in den Sichtfeldern zulässig.

§ 12

Hinweise

- a) An das geplante Kabelnetz des Elektroversorgungsunternehmens werden zunächst nur die Gebäude auf den Grundstücken Nr. 1 - 12 angeschlossen. Die bereits über Freileitung versorgten Häuser bleiben bis auf weiteres an das Freileitungsnetz angeschlossen. Das Elektroversorgungsunternehmen ist im Benehmen mit der Gemeinde und den Grundstückseigentümern berechtigt, Ortsnetz- und Straßenbeleuchtungskabel auch in Baugrundstücke zu verlegen und Masten der öffentlichen Straßenbeleuchtung sowie Niederspannungs-Verteilerschränke auf Baugrundstücken zu erstellen.
- b) Die Baugrundstücke sind bis zur Denzlinger Straße im Trennsystem zu entwässern.
- c) Auf Grund der Forderungen des Wasserwirtschaftsamtes vom 24.08.1988 sind die Untergeschosse bis zur Oberkante des vorhandenen Geländes als wasserdichte Wannen auszubilden.

Vörstetten, den 17. Oktober 1988



Gemeinde Vörstetten


Beck, Bürgermeister