

# **Bebauungsvorschriften**

zum Bebauungsplan "Geroldshofstetten" der Gemeinde Grafenhausen

## **A. Rechtsgrundlagen**

1. §§ 1, 2, 3, 8 und 9 des Baugesetzbuches vom 8. Dezember 1986 in der jeweils gültigen Fassung.
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 15.09.1977 in der jeweils gültigen Fassung.
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 30.07.1981.
4. §§ 3, 6, 13 und 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg.

~~Bebauungsplan- / Änderung- / Erweiterung-~~

Gemäß § 11 des Baugesetzbuches

genehmigt

## **B. Festsetzungen**

Landratsamt Waldshut

### **I. Art der baulichen Nutzung**

den 25. MRZ. 1993

#### **§ 1**

#### **Baugebiete**

In Anbindung an die vorhandene dörfliche Bebauung werden sämtliche Grundstücke als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 Baunutzungsverordnung ausgewiesen.

#### **§ 2**

#### **Ausnahmen**

Soweit in § 4 der Baunutzungsverordnung Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteile des Bebauungsplanes.

#### **§ 3**

#### **Neben- und Versorgungsanlagen**

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
2. Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung können als Ausnahme zugelassen werden.
3. Das Niederspannungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

### **II. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, wie im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesen.



**§ 5**

**Zulässiges Maß der baulichen Nutzung**

- a) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan. Die im Bebauungsplan eingetragene Zahl der Geschosse gilt als Höchstwert.
- b) Sollte durch die zulässige Dachneigung ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne § 2 Abs. 5 LBO in der neuesten Fassung entstehen, so ist dies nicht zulässig.
- c) Die Zahl der Wohnungen wurde lt. Gemeinderatsbeschuß vom 03.09.1992 auf 3 Einheiten beschränkt.

**III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

**§ 6**

**Bauweise**

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
2. Die Firstrichtung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesen.

**§ 7**

**Überbaubare Grundstücksfläche**

1. Die Festsetzungen von Straßenbegrenzungslinien bzw. Baugrenzen erfolgen durch Eintragung im Bebauungsplan.
2. Für das zulässige Höchstmaß der Überbauung gelten die Eintragungen im Bebauungsplan.

**§ 8**

**Grenz- und Gebäudeabstand**

Der seitliche Grenz- und Fensterabstand der Gebäude von den Nachbargrenzen richtet sich nach dem Bebauungsplan. Die Abstandsvorschriften nach den §§ 6 - 8 LBO bleiben unberührt.

**§ 9**

**Gestaltung der Bauten**

1. Bei der Wahl des Baustils ist der Landschafts- und Baustruktur, der das Ortsbild prägenden Bebauung, weitgehendst Rechnung zu tragen. Wiederkehren, An- und Vorbauten, Walme und Dachgaupen sind zulässig. Sie sollten in ei-

nem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen. Dachgaupen sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß die geschlossene Wirkung der Dachfläche möglichst wenig beeinträchtigt wird, wobei die Gaupenlänge höchstens die Hälfte der Gebäudelänge sein darf. Die Traufe des Hauptdaches darf bei Gaupen nicht unterbrochen werden. Negativgaupen sind zulässig.

- Die Dachhöhe für Hauptgebäude wird auf 11,60 festgelegt. Gaupen-Schlepphöhe ist nicht zulässig.*
2. Asymetrische Dachformen sind zulässig, wenn die Firsthöhe eines symetrischen Daches bei der maximal zulässigen Dachneigung nicht überschritten wird.
3. Zur Außenverkleidung der Gebäude dürfen keine Materialien in grellen, bunten Farben verwendet werden. Für die Dachendeckung sollen Ziegel oder Schiefer in unauffälligem Farbton Verwendung finden. Bei der Gestaltung von Verkleidungen für Balkone und sonstige Gebäudeeinzelteile ist möglichst Naturholz zu verwenden. Kunststoffverkleidungen sind weitgehendst zu vermeiden. Dort wo sie unvermeidbar sind, soll eine Holzimitation bevorzugt werden.
4. Die Höhenstellung der Gebäude ist wie folgt festgelegt: Der Bezugspunkt auf der Erschließungsstraße ist bei allen Grundstücken jeweils die Randsteinoberkante Mitte Bauplatz.
- a) Bei den Gebäuden 1) a.) und b) ist jeweils die Erschließungsstraße A-A maßgebend. Die Höhe zwischen Oberkante KG.- Boden und Bezugspunkt Straße darf max. 0,30 m sein. Das Maximalmaß zwischen Oberkante KG-Boden und dem Schnittpunkt Außenwand -Dachhaut beträgt 6,40 m. Bergseitig sind vom fertigen Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand-Dachhaut max. 4.00 m zugelassen, wobei das fertige Gelände von Oberkante von OK.KG.- Decke max. 0,30 m tiefer sein darf.
- b) Bei den Gebäuden 2 a) - i.) ist jeweils die Erschließungsstraße B-B maßgebend. Die Höhe zwischen Oberkante KG.- Decke und Bezugspunkt Straße darf max. 0,30 m sein. Das Maximalmaß zwischen Bezugspunkt Straße und dem Schnittpunkt Außenwand -Dachhaut beträgt 4.00 m. wobei das fertige Gelände von Oberkante KG. - Decke max. 0,30 m tiefer sein darf.
- c) Bei dem Gebäude 2 j.) ist die Erschließungsstraße C- C maßgebend. Höhenstellung wie in b.) beschrieben.
- d) Bei den Gebäuden 2 k.) -o.) ist jeweils die Erschließungsstraße D-D maßgebend. Höhenstellung wie in b.) beschrieben, jedoch ohne Festlegung des fertigen Geländes zu Flst. Nr. 2335 hin.
- e) Gebäudeabstände zu den Nachbargrenzen sind nach §§ 6-8 LBO einzuhalten.
5. Garagen und Einstellplätze
- a) Die erforderlichen Garagen und Stellplätze sollten mit



nem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen. Dachgaupen sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß die geschlossene Wirkung der Dachfläche möglichst wenig beeinträchtigt wird, wobei die Gaupenlänge höchstens die Hälfte der Gebäudelänge sein darf. Die Traufe des Hauptdaches darf bei Gaupen nicht unterbrochen werden. Negativgaupen sind zulässig.

2. Asymetrische Dachformen sind zulässig, wenn die Firsthöhe eines symetrischen Daches bei der maximal zulässigen Dachneigung nicht überschritten wird.
3. Zur Außenverkleidung der Gebäude dürfen keine Materialien in grellen, bunten Farben verwendet werden. Für die Dach- eindeckung sollen Ziegel oder Schiefer in unauffälligem Farb- ton Verwendung finden. Bei der Gestaltung von Verkleidungen für Balkone und sonstige Gebäudeeinzelteile ist möglichst Naturholz zu verwenden. Kunststoffverkleidungen sind weit- gehendst zu vermeiden. Dort wo sie unvermeidbar sind, soll eine Holzimitation bevorzugt werden.
4. Die Höhenstellung der Gebäude ist wie folgt festgelegt: Der Bezugspunkt auf der Erschließungsstraße ist bei allen Grundstücken jeweils die Randsteinoberkante Mitte Bauplatz.
  - a) Bei den Gebäuden 1) a.) und b) ist jeweils die Erschlie- ßungsstraße A-A maßgebend. Die Höhe zwischen Oberkante KG.- Boden und Bezugspunkt Straße darf max. 0,30 m sein. Das Maximalmaß zwischen Oberkante KG-Boden und dem Schnittpunkt Außenwand -Dachhaut beträgt 6,40 m. Berg- seitig sind vom fertigen Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand-Dachhaut max. 4.00 m zugelassen, wobei das fertige Gelände von Oberkante von OK.KG.- Decke max. 0,30 m tiefer sein darf.
  - b) Bei den Gebäuden 2 a) - i.) ist jeweils die Erschließungs- straße B-B maßgebend. Die Höhe zwischen Oberkante KG.- Decke und Bezugspunkt Straße darf max. 0,30 m sein. Das Maximalmaß zwischen Bezugspunkt Straße und dem Schnittpunkt Außenwand -Dachhaut beträgt 4.00 m. wobei das fertige Gelände von Oberkante KG. - Decke max. 0,30 m tiefer sein darf.
  - c) Bei dem Gebäude 2 j.) ist die Erschließungsstraße D- D maßgebend. Höhenstellung wie in b.) beschrieben.
  - d) Bei den Gebäuden 2 k.) -o.) ist jeweils die Erschließungs- straße D-D maßgebend. Höhenstellung wie in b.) beschrieben, jedoch ohne Festlegung des fertigen Geländes zu Flst. Nr. 2335 hin.
  - e) Gebäudeabstände zu den Nachbargrenzen sind nach §§ 5-8 LBO einzuhalten.

Behauungsplan / Änderung / Erweiterung

Gemäß § 11 des Baugesetzbuches

genehmigt

Landratsamt Waldshut

## 5. Garagen und Einstellplätze

- a) Die erforderlichen Garagen und Stellplätze sollten mit



dem Hauptgebäude geplant werden, damit die baurechtliche Beurteilung erfolgen kann. Das Einbinden der Garagen in das Hauptgebäude ist anzustreben.

- b) Bei Garagen parallel zur Erschließungsstraße, ist von dieser ein Abstand von mindestens 2,00 m einzuhalten. Die Fläche zwischen Garage und Straße ist als Grünfläche anzulegen.
6. Die Gebäude müssen einen Ortgang von mindestens 1 m und einen Traufüberstand von mindestens 0,80 m erhalten. Mit dieser Regelung soll erreicht werden, daß sich die Gebäude dem Landschaftsbild, sowie der angrenzenden Bebauung anpassen. *Bei geringen Höhen des Dachüberstandes für Keller.*

#### § 10

#### Einfriedungen

1. Die Einfriedungen der Grundstücke zu öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind: Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern. Die Gesamthöhe der Einfriedungen soll das Maß von 1,20 m nicht überschreiten.
2. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist nicht gestattet.
3. Im Einmündungsbereich darf die Bepflanzung die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

#### § 11

#### Grundstücksgestaltungen 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 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.
4. Die Grüneinbindung am Rand des Baugebietes soll hauptsächlich mit Obstbäumen vorgenommen werden. Erlaubt sind auch einheimische Laub- und Nadelgehölze.

~~Bebauungsplan- / Änderung- / Erweiterung-~~  
Gemäß § 11 des Baugesetzbuches

#### § 12

#### Entwässerung

genehmigt  
Landratsamt Waldshut

Die Grundstücke sind grundsätzlich an die Ortskanalisation nach Maßgabe der von der Gemeinde Grafenhausen erlassenen Vor-



schriften anzuschließen.

Grafenhausen, den 12. November 1992

*Kiefer*  
K i e f e r  
Bürgermeister

~~Bebauungsplan- / Änderung / Erweiterung~~

Gemäß § 11 des Baugesetzbuches

beschlossen

Landrat Waldshut

Waldshut-Talheim, den 25. MRZ. 1993

