

BÜRGERMEISTERAMT

Schmieheim

Landkreis Lahr
Telefon Kippenheim 221

7631 Schmieheim, den 21. Dezember 1966

Aktenzeichen 611

(Bei Rückantwort angeben)

An das
Landratsamt
-Baurechtsbehörde-
763 L a h r /Schw.
Abt. I Ib

Betr.: Bebauungsplan der Gemeinde Schmieheim für das Gewann
"Pfaffental".

Bezug: Ihre Verfügung vom 17. November 1966

Nach erfolgter Genehmigung des Bebauungsplanes für das Gewann Pfaffental unterm 17. November 1966, wurde die Genehmigung am 5. Dezember 1966 öffentlich bekanntgemacht. (Anschlag an der Rathaustafel während der Zeit vom 28. November 1966 bis einschl. 5. Dezember 1966, wobei am 28. November durch Ausrufen auf den Anschlag hingewiesen wurde). In der Bekanntmachung wurde auf Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung hingewiesen.

Die Planunterlagen wurden im Rathaus Schmieheim während der Zeit vom 6. Dezember bis 21. Dezember 1966 öffentlich ausgelegt.



Bgm.

Bürgermeisteramt

SCHMIEHEIM

Landkreis Lehr

Telefon (07825) 221

Aktenzeichen **611**

(Bei Rückantwort angeben)

7631 Schmieheim, den 28. November 1966

Bekanntmachung.

Der Bebauungsplan der Gemeinde Schmieheim für das Gewann Pfaffental wurde vom Landratsamt Lehr am 17. November 1966 genehmigt und liegt während der Zeit vom 6. Dezember bis 21. Dezember 1966 im Rathaus öffentlich aus. Diese Bekanntmachung ist ab heute bis einschließlich 5. Dezember 1966 an der Rathausstafel angeschlagen.

Der Bürgermeister.

Angeschlagen am 28.11.1966.
Durch Ausrufen auf den Anschlag hingewiesen am 28.11.1966.
Abgenommen am 5. 12.1966.

Der Ratsdiener

Keck

611/7

Landratsamt

- Staatliche Verwaltung -
Abt. IIB Nr.

Diese Zeichen in Schriftverkehr nicht angeben

Bürgermeisteramt

Eing.: 21. NOV. 1966 *K*
7631 Schmieheim

763 Lahr/Schwarzwald, den 17. November 1966

Friedrichstraße 17
Fernsprecher 2091 - 2096
Postcheckkonto: Karlsruhe Nr. 36071
Girokonto: Bez.-Spark. Lahr Nr. 9029 - Bez.-Spark. Ettlingen Nr. 43

*Zweitschrift hiervon Herrn Schauble
u. Herrn Kollmer ausgehändigt am 23.6.76*

Bebauungsplan der Gemeinde Schmieheim
für das Gewann "Pfaffental"

- I. Der Bauungsplan der Gemeinde Schmieheim für das Gewann "Pfaffental", der am 21.10.1966 als Satzung beschlossen wurde, wird hiermit gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit § 2 Abs. 2 Ziff. 1 der Zweiten Durchführungsverordnung der Landesregierung zum Bundesbaugesetz vom 27.6.1961 (Ges.Bl. S. 208) g e n e h m i g t .
- II. Ausfertigung hiervon erhält das
Bürgermeisteramt
Schmieheim
- Eine mit Genehmigungsvermerk versehene Planfertigung ist angeschlossen. Das Regierungspräsidium Südbaden erhält einen genehmigten Bauungsplan, während das Staatl. Vermessungsamt Lahr einen Straßen- und Baulinienplan und die Badenwerk AG., Oberhausen, einen Gestaltungsplan erhalten. Eine Planfertigung bleibt bei unseren Akten.
- Bezüglich der Bekanntmachungs- und Offenlegungsfristen wird auf Ziff. 13 des Erlasses des Innenministeriums über die Aufstellung von Bauleitplänen nach dem Bundesbaugesetz (Bauleitplanerlaß) vom 11.11.1963 (Ges.Bl. S. 665) verwiesen. Der genehmigte Bauungsplan ist mit Begründung mindestens zwei Wochen öffentlich auszulegen. Die Genehmigung des Bauungsplans und Ort und Zeit der Auslegung sind nach der Satzung über die Form der öffentlichen Bekanntmachung in der Gemeinde Schmieheim bekanntzumachen (eine Woche!). Wir bitten, die Fristen zuvor fermündlich mit uns abzustimmen.

- 2 -

Die Bekanntmachung der Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung sind nach erfolgter Auslegung auf den Plänen zu vermerken und außerdem uns mitzuteilen.

Die überzähligen Unterlagen geben wir zurück.

i. V.
W ü b k e r

ÜBERSICHTSPLAN

1:25000

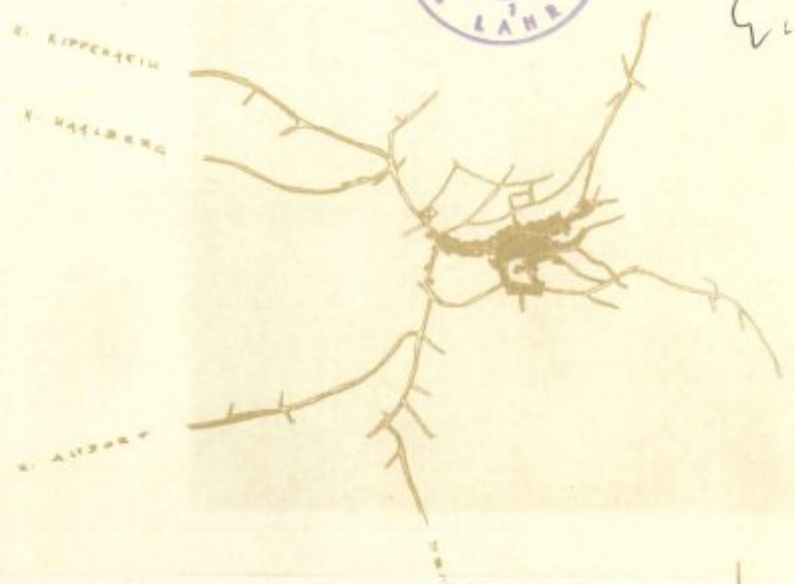
DER GEMEINDE SCHMIEHEIM

Genehmigt

Lahr, den 17. Nov. 1966



Landratsamt
- Staatliche Verwaltung -
i.V.



Beurkundung.

- 1) Die Genehmigung des Landratsamts Lahr v. 17.11.1966 wurde am 5.12.1966 öffentlich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Zeit der Offenlegung der Planunterlagen hingewiesen.
- 2) Die Planunterlagen wurden während der Zeit vom 6.12.1966 bis 21.12.1966 im Rathaus Schmieheim öffentlich ausgelegt.
Schmieheim, den 21. Dezember 1966

Huck Bgm.

Satzung

der Gemeinde Schmieheim

über den Bebauungsplan Pfaffental



Auf Grund der §§ 1, 2 und 8 bis 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (GesBl. S. 129) hat der Gemeinderat am 21. Oktober 1966 den Bebauungsplan für das Gewann Pfaffental als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Straßen- und Baulinienplan (§ 2 Ziffer 3).

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Straßen- und Baulinienplan
- 2) Gestaltungsplan
- 3) Straßenschnitts- und Querschnitte
- 4) Bebauungsvorschriften

§ 3

Der mit Entscheidung des Landratsamts Lehr vom 30.9.1959 festgestellte Bebauungsplan für das Gewann "Pfaffental" wird aufgehoben.

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Beurkundung. Schmieheim, den 21. Oktober 1966

- 1) Die Genehmigung des Landratsamts Lehr v. 17.11.1966 wurde am 5.12.1966 öffentlich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Zeit der Offenlegung der Planunterlagen hingewiesen.
- 2) Die Planunterlagen wurden während der Zeit vom 6.12.1966 bis 21.12.1966 im Rathaus Schmieheim öffentlich ausgelegt.

Schmieheim, den 21. Dezember 1966

Hank Bgm.

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gewann Pfaffental in der Gemeinde Schmieheim, Kreis Lehr.

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. Juni 1961 (Ges.Bl.S. 208).
- 4.) §§ 3, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg, vom 6.4.1964 (Ges.Bl.S. 151).

B. Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

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

§ 2

Ausnahmen

Soweit nach § 4 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind allerdings nicht zulässig.

§ 3

Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 4 Abs. 4 BauNVO (beschränkende Festsetzungen in Wohngebieten) erfolgen durch Eintragung im Gestaltungsplan.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
- (2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

Rebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gewann Pfaffental in der Gemeinde Schmieheim, Kreis Lehr.

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. Juni 1961 (Ges.Bl.S. 208).
- 4.) §§ 3, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg, vom 6.4.1964 (Ges.Bl.S. 151).

B. Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

§ 1

Der südliche Teil ist Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, der gesamte übrige Teil des Baugebiets ist allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Ausnahmen

§ 2

Soweit nach §§ 4 und 8 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebiets im allgemeinen gewahrt bleibt.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind im allgemeinen Wohngebiet jedoch nicht zulässig.

Festsetzungen im Versorgungsgebiet

Festsetzungen nach § 4 Abs. 4 BauNVO (beschränkende Festsetzungen in Wohngebieten) erfolgen durch Eintragung im Gestaltungsplan.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

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

(2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen 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. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Gestaltungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.
- (2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 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 durch Eintragungen im Strassen- und Baulinienplan.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

§ 9

Grenz- und Gebäudeabstand

Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbar-

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. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Gestaltungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.
- (2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 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 durch Eintragungen in

§ 8 (3)

Im Gewerbegebiet sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Tankinseln, Tankstellenüberdachungen und Werbeanlagen zulässig.

Grenz- und Gebäudeabstand

Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbar-

grenzen muß mindestens - 3,00 m - betragen, es sei denn im Strassen- und Baulinienplan sind die Abstände besonders vermerkt.

IV. Baugestaltung

§ 10

Gestaltung der Bauten

- (1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei sollen die Gebäudelängsschnitte bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m und bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen. Die Hausgruppe darf nicht länger als 36,00 m sein. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.
- (2) Die Höhe der Gebäude darf 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 0,55 m betragen.
- (4) Bei stark geneigten Gelände dürfen die eingeschossigen Gebäude talseitig mit einem Hauptgeschoß mehr als im Gestaltungsplan vorgesehen in Erscheinung treten, sofern dies im Gestaltungsplan nicht bereits berücksichtigt ist.
- (5) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen, sich architektonisch einfügen und nach der BauNVO und der LBO zulässig sind.
- (6) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- (7) Die Dachneigungen sind im Gestaltungsplan festgelegt. Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung sollen in der Regel angebotene Ziegel verwendet werden.
- (8) Im Dachraum dürfen Wohnungen und Wohnräume nur bei Hauptgebäuden mit Steildach eingebaut werden. Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an der Giebelseite gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen. Bei flachgeneigten Dächern darf kein Kniestock errichtet werden.

(9) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird. In keinem Falle darf die Gesamtlänge der Dachgaupen bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als zwei Drittel der jeweiligen Seitenlänge 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.

§ 11

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) Um größere Baukörper zu erhalten, sind die im rückwärtigen Grundstückteil freistehend vorgesehenen Garagen zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.

(3) Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

§ 12

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 mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Strüchern.

(2) In bebauten Strassenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.

(3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet, an den Straßen sind nur lebende Zäune zugelassen.

§ 13

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

(1) Anfüllung und Abtragung auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

(9) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird. In keinem Falle darf die Gesamtlänge der Dachgaupen bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als zwei Drittel der jeweiligen Seitenlänge 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 Dach-

§ 10 (10)

Im Gewerbegebiet sind, abgesehen von reinen Wohngebäuden, nur eingeschossige Baukörper mit flachem oder flachgeneigtem Dach zulässig. Die Traufhöhe bei diesen Gebäuden darf maximal 3,50 m betragen.

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) Um größere Baukörper zu erhalten, sind die im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Garagen zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.
- (3) Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Dachneigung und Dachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

§ 12

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 mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Strüchern.
- (2) In bebauten Strassenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
- (3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet, an den Straßen sind nur lebende Zäune zugelassen.

§ 13

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- (1) Anfüllung und Abtragung 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 Anpflanzung von Blumen und Strüchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.

(3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 14

Entwässerung

Häusliche Abwässer sind in Hauskläranlagen zu leiten und nach Klärung in das Ortskanalnetz abzuführen. Die Hauskläranlagen müssen der DIN 4261 entsprechen (bei Ortskanalnetz ohne zentrale Kläranlagen)

§ 15

Planunterlagen

Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baupolizeibehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder und Modell verlangen.

§ 16

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen der Bebauungspläne gelten § 31 BauG. und § 94 LBO.

~~31. Jan. 1966~~

~~Von der Gemeinde am als Satzung beschlossen~~

Schmieheim, den ~~21. Feb. 1966~~ ^{31. Okt. 1966}



Genehmigt

Knut Mythen

Fluck
Bürgermeister

Lehr, den 17. Nov. 1966

Landratsamt
- Staatliche Verwaltung -

