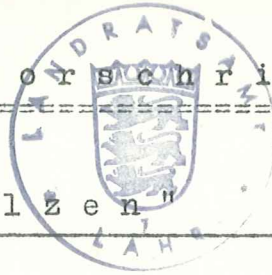


Bebauungsvorschriften



Genehmigt

zum Bebauungsplan

" S e l z e n "

Lahr, den 3. Nov. 1969

der Gemeinde

K i p p e n h e i m

Landratsamt

- Städtische Verwaltung -

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) §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichen VO) vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21).
- 5) §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1 der Landesbauordnung vom 6.4.1964 (Ges. Bl. S. 151) (LBO).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

- 1) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes gliedert sich in
 - a) reines Wohngebiet gem. § 3 Baunutzungsverordnung.
Die dort in Abs. 3 aufgeführten Ausnahmen sind zugelassen.
 - b) allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.
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

Außer den in § 1 zu a) gehörigen und in b) aufgeführten Vorhaben sind keine weiteren zugelassen.

§ 3

Festsetzungen im Bebauungsplan

Festsetzungen nach § 3 Abs.4 und § 4 Abs.4 BauNVO (beschränkende Festsetzungen in Wohngebieten) sind nicht vorgesehen.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

(1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen auf den 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 Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

(2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

(3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 BauNVO nicht erteilt werden.

(4) Die jeweils zum Baugebiet zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO gilt als festgesetzt.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 7

Bauweise

(1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt, jedoch teilweise als einseitiger Grenzbau gemäß § 22, Abs. 4 BauNVO.

(2) Eintragungen von Einzel- und Reihenhäusern im Bebauungsplan gelten als Festsetzung gemäß § 22, Abs. 2, Satz 2 BauNVO und sind bindend.

(3) Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

§ 8

Überbaubare Grundstücksfläche

(1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

(2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

§ 9

Grenz- und Gebäudeabstand

(1) Soweit nicht Grenzbau vorgeschrieben ist, sind die Mindestabstände der LBO einzuhalten.

(2) Sämtliche anderen Maße sind im Bebauungsplan bindend festgesetzt.

IV. Baugestaltung

§ 10

Gestaltung der Bauten

(1) Die Grundrisse der Gebäude sollen auf Rechteckformen aufbauen.

Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m und bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen.

Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.

(2) Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe betragen:

bei zweigeschossigen Gebäuden: 6,30 m

bei dreigeschossigen Gebäuden: 9,00 m

(3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglich niedrig zu halten. Sie darf nicht mehr als 0,80 m betragen. Bei freistehenden zweigeschossigen Haustypen ist das Gelände mit dem gewonnenen Aushub so aufzuschütten, daß die Erdgeschoßfußbodenhöhe nur noch max. 20 cm über dem neugeschaffenen Niveau liegt. Die dadurch entstehenden Geländedifferenzen sind gärtnerisch zu gestalten.

(4) Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist der Einbau von Wohnungen oder Wohnräumen im Dachgeschoß nur gestattet, wenn die erforderliche lichte Höhe entsprechend § 67 LBO i.V.m. § 23 AVO/LBO vorhanden ist. Die Belichtung und Belüftung solcher Räume darf jedoch nur über Giebelfenster oder über Dachflächenfenster erfolgen.

(5) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten. Die Verglasung notwendiger Fenster mit farbigen Gläsern oder in Bleinutenfassung, Butzenscheiben o.ä. sind unzulässig. Bei Grenz-
bau gilt § 8 LBO.

- (6) Die Festsetzung der Dachneigungen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan. Für die Dachdeckung sollen dunkelbraune, engobierte Tonziegel verwendet werden. Für Flachdächer kommt Pappe oder geeignete Materialien und eine Kiesschicht zur Anwendung.
- (7) Dachüberstand darf max. 25 cm betragen.
- (8) Dachgauben und Dachaufbauten sind nicht gestattet.
- (9) Die Kniestockhöhe beim zweigeschossigen Haus mit flachgeneigtem Dach darf höchstens 0,35 m betragen.

§ 11

Stellplätze und Garagen

- (1) Die im Bebauungsplan eingetragenen Garagen- und Stellplatzanordnungen sind möglichst einzuhalten. Eine Abweichung ist nur in zwingenden Fällen und nur, wenn dadurch das Gesamtbild nicht gestört wird, zulässig.
- (2) Um größere Baukörper zu erhalten, sind die Garagen zweier benachbarter Grundstücke zusammenzufassen.
- (3) Wellblech- und Eternitgaragen sind nicht zugelassen. Stahlbetonfertigteilgaragen können mit Flachdach errichtet werden.

§ 12

Verputz und Anstrich der Gebäude

Die Außenseiten der Gebäude sind zu verputzen und in hellen Farben zu streichen. Auffällig wirkende Farben (rosa, himbeerfarben, zitronengelb, lindgrün u.s.w.) dürfen nicht verwendet werden.

§ 13

Einfriedigungen

Einfriedigungen sind - sofern notwendig- nur als Hecken (eingewachsene Wildzäune) zugelassen. Sichtbar bleibende Zäune sind nicht zugelassen.



Genehmigt

Lahr, den 3. Nov. 1969

Landratsamt
- Staatliche Verwaltung -
+ V.

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

(1) Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden.

Die Gebäudeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

(2) Die Grünflächen sind als privates Gemeinschaftsgrün auszubilden und zu unterhalten.

Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.

(3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.



Kippenheim, den 26.9.1969

Der Bürgermeister:

Friedrichmann