

## Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Am unteren Nollen" in  
der Stadt Gengenbach

vom 22.7.1969 in der Fassung aufgrund der Änderung vom 14.3.1973

### A. Rechtsgrundlagen:

- 1) §§ 1, 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.
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 208).
- 4) §§ 3, 111 Abs. 1 und 5 der LBO von Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S. 151).

### B. Festsetzungen:

#### I. Art der baulichen Nutzung

##### § 1

##### Baugebiet

- 1) Die Festsetzungen von Art und Begrenzung ist im Straßen- und Baulinienplan ersichtlich.
- 2) Der Bebauungsplan ist aufgeteilt in folgende Baugebiete:
  - a) reines Wohngebiet (W R)
  - b) allgemeines Wohngebiet (W A 1 und W A 2)

##### § 2

##### Ausnahmen

#### A. Reines Wohngebiet

Im reinen Wohngebiet sind nur Wohngebäude nach § 3 der BauNVO zulässig.

#### B. Allgemeines Wohngebiet

- 1) Im allgemeinen Wohngebiet W A 1 können Gebäude nach § 4 der BauNVO erstellt werden, da die bereits vorhandenen Gebäude (z.B. Tankstelle) dem allg. Wohngebiet untergeordnet sind.

- 2) Im allgemeinen Wohngebiet W A 2 sind außer dem Kinder-Hort-Seminar nur Einfamilienhäuser erlaubt.

§ 3

Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 4 Abs. 4 der BauNVO sind durch Eintragungen im Gestaltungsplan erfolgt.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 der BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

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 die Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan. Soweit die Festsetzung der Grundflächenzahl im Gestaltungsplan nicht erfolgte, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.
- 2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- 3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.

### III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

#### § 7

##### Bauweise

- 1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2) Im reinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser gestattet, wie im Gestaltungsplan eingezeichnet.
- 3) Im allg. Wohngebiet W A 2 sind für das Kinder-Hort-Seminar die Firstrichtung, Geschoßzahl und Dachneigung, die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

#### § 8

##### Überbaubare Grundstücksfläche

- 1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
- 2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

#### § 9

X

##### Grenz- und Gebäudeabstand

Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 4 m betragen.

Im Straßenzug A - B gelten im übrigen die Bestimmungen der §§ 7, 8 und 9 der Landesbauordnung vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S. 151) in der jeweils gültigen Fassung.

Für den weiteren Bereich des Baugebietes darf der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden das Maß von 10 m nicht unterschreiten, oder die Summe der seitlichen Grenzabstände muß mindestens 10 m betragen, wobei der geringste Abstand 4 m betragen muß.

Im übrigen gelten die Bestimmungen der §§ 7, 8 und 9 der Landesbauordnung vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S. 151) in der jeweils gültigen Fassung.

X

#### IV. Baugestaltung

- 1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden.  
Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschößigen Gebäuden in der Regel mindestens 10,00 m - und bei zweigeschößigen Gebäuden mindestens 12,00 m betragen.  
Das Kinder-Hort-Seminar ist im Gestaltungs- und Baulienienplan bereits nach vorgelegten Plänen eingezeichnet.
- 2) Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe betragen bei eingeschößigen Gebäuden 4,00 m, bei zweigeschößigen Gebäuden 6,50 m.
- 3) Die Sockelhöhe ist möglichst niedrig zu halten. Die talwärts der Straße liegenden Gebäude dürfen nicht mehr als 0,40 m Sockelhöhe haben, gemessen von Erdgeschoßfußboden OK - fertige neue Straßenhöhe. Die bergwärts der Straße liegenden Gebäude dürfen vom eingeebneten Gelände nicht mehr als 0,60 m Sockelhöhe haben. Das Untergeschoß wird als Hauptgeschoß gerechnet, wenn die Höhe vom endgültigen eingeebneten Gelände bis Oberkante Erdgeschoßfußboden mehr als 1,70 m beträgt. Die oberhalb (bergwärts) der Straße A - B und E - F liegenden zweigeschößigen eingezeichneten Gebäude können bergwärts nur mit einem Geschoß in Erscheinung treten. Es ist jedoch Rücksicht auf benachbarte Geländebeziehungen zu nehmen.
- 4) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- 5) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- 6) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden  $26^{\circ}$  -  $28^{\circ}$  betragen. Die gesamte Gebäudegruppe soll die gleiche Dachneigung erhalten. Die Dachneigung der eingeschößigen Gebäude ( $18^{\circ}$  -  $21^{\circ}$ ) sowie des Kinder-Hort-Seminars ist jeweils im Gestaltungsplan festgelegt.  
Für die Dachdeckung müssen engobiierte Tonziegel verwendet werden.

- 7) Ein Kniestock ist nicht zulässig.
- 8) Bei den Gebäuden mit flach geneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelräumen an den Giebelfenstern 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.
- 9) Schornsteine sollen in der Regel in der Firstlinie oder deren Nähe aus dem Dach geführt werden.

## § 10

### Nebengebäude und Garagen

- 1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesen in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
- 2) Um größere Baukörper zu erhalten, sind die im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.
- 3) Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,00 m betragen. Dachneigung und Bedachung sollen dem Hauptgebäude entsprechen.
- 4) Die bergseits liegenden Garagen sind als Flachdach mit einer Betondecke zu versehen, auszuführen und dem natürlichen Gelände Verhältnis anzupassen.
- 5) Der Abstand von Garagenvorderkante bis zum Fahrbahnrand muß mindestens 4,00 m betragen.
- 6) Die bergseits der Straße liegenden Gebäude können auch die Garage im Untergeschoß unterbringen.

§ 11

Einfriedigungen

- 1) Die Einfriedigung der Grundstücke an den Straßen A-B-C, B-E und A-D ist einheitlich zu gestalten. Die bergseits liegenden Einfriedigungen müssen aus Naturstein mit höchstens 0,80 m hergestellt werden. Die talseits liegenden Einfriedigungen sind aus Naturstein mit einer Sockelhöhe von höchstens 0,30 m herzustellen und mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern anzulegen. Die Ausführung von Einfriedigungen mit Holz oder schmiedeeisernen Zäunen ist nur nach vorheriger Genehmigung der Stadt Gengenbach möglich. An Straßeneinmündungen darf die Einfriedigung nicht höher als 0,70 m sein. Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf das Maß von 0,80 m nicht überschreiten.
- 2) In bebauten Straßenzügen sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
- 3) Die Verwendung von Stacheldraht und anderen Drahtzäunen ist nicht gestattet.

§ 12

Grundstücksgestaltung 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 nach Möglichkeit als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
- 3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.
- 4) Reklameschilder, Beleuchtungen und Beschriftungen dürfen nur nach vorher erteilter Genehmigung der Stadt Gengenbach erstellt oder angebracht werden.

§ 13

Entwässerung

- 1) Die häuslichen Abwässer sowie das Oberflächenwasser sind den bereits vorhandenen und neu zu erstellenden Nebensammlern zuzuführen. Die Sammler sind der mechanisch biologischen Gesamtkläranlage angeschlossen.
- 2) Die für die Hausentwässerung erforderliche Genehmigung ist von der Stadtverwaltung Gengenbach zu erteilen.

§ 14

Planvorlage

Neben den üblichen Unterlagen für die Baueingaben kann die Baupolizeibehörde erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.

§ 15

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 BBauG.

Gengenbach, den 2. Mai 1973

  
Bürgermeister