

Bebauungsvorschriften
=====

zum Bebauungsplan der Gemeinde S e x a u
für das Gewann "Zehnerhag" und "Wegacker"

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.Juni 1960
(Ges.Bl. I S.341) (BBauG).
2. §§ 1-23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung) vom 26.Juni 1962 (BGBl. I S.429) (BauNVO).
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne
sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung)
vom 19.Januar 1965 (BGBl. I S.21).
4. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung für
Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.Bl.S.151) (LBO).

B. Festsetzungen

I.Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes gliedert sich in
zwei Nutzungsgebiete.

- a) Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
 - b) Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO
 - c) Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO
- Die Grenzen der Nutzungsbereiche sind im Lageplan festgesetzt.

§ 2

Ausnahmen

a) Allgemeines Wohngebiet

Soweit in § 4 Abs. 3 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese
Bestandteil des Bebauungsplanes.

b) Sondergebiet

Die in § 11 Abs.2 BauNVO verlangte Darstellung der Zweckbestimmung dieses Sondergebietes, wurde als Sportgelände durchgeführt. Die festgelegten Baugrenzen gelten für ein zu erstellendes Clubgebäude mit Umkleide-Wasch- und Bewirtungsräumen.

c) Im gesamten Bereich des Bebauungsplanes sind an den zum Abbruch gekennzeichneten Gebäuden Umbauten und wertsteigernde Maßnahmen nicht gestattet.

§ 3

Nebenanlagen

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

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse, erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
2. Die Zahl der Vollgeschosse ist sowohl zwingend als auch als Höchstgrenze gemäß § 17, Abs. 4 BauNVO festgesetzt.
Die Abgrenzungen ergeben sich aus dem Bebauungsplan.
3. Entlang des Brettenbaches (Lgb.Nr.496) ist ein Geländestreifen von 10,0 m von jeder Bebauung und Anschüttung freizuhalten.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

1. Die Bauweise ist als offene bzw. geschlossene Bauweise festgesetzt.
(siehe Eintragung im Bebauungsplan).
2. Soweit im Bebauungsplan Einzelhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.

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

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen und überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

§ 8

Grenz- und Gebäudeabstand

Mit Wohngebäuden ist von der Nachbargrenze ein Abstand von mindestens 4,0 m einzuhalten. Soweit die LBO größere Grenz- und Fensterabstände fordert, sind diese maßgebend.

IV. Baugestaltung

§ 9

Gestaltung der Bauten

1. Die maximale Traufhöhe darf, gemessen an der tiefsten Stelle des Gebäudes über natürlichem Gelände bis zur Schnittkante, Außenkante Hausflucht und Oberkante Sparren, betragen:

- X a) Eingeschossige Bauweise 4,00 m
- b) Zweigeschossige Bauweise 7,00 m
- c) Dreigeschossige Bauweise 10,00 m
- d) Viergeschossige Bauweise 13,00 m
- e) fünfgeschossige Bauweise 16,00 m

2. Die Dachneigung muß bei Hauptgebäuden (zwei- und dreigeschossige Bauweise) 25 bis 32°, bei der eingeschossigen Bauweise 45 bis 52° betragen.

Bei Hauptgebäuden mit mehr als drei Vollgeschossen (höchstens 5 geschossige Bauweise) ist die Dachneigung auf 0 bis 10° gestgesetzt.

3. Ein Kniestock ist, soweit die Traufhöhe eingehalten wird, zulässig. Er darf max. betragen bei:
 - a) eingeschossigen Gebäuden 0,80 m
 - b) zweigeschossigen Gebäuden 0,30 m
 - c) dreigeschossigen Gebäuden 0,30 m
4. Dachgaupen und Dachaufbauten sind bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 25 bis 32° nicht gestattet. Hier ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen die ihre Belichtung und Belüftung von der Giebelseite erhalten, gestattet.
5. Bei Gebäuden mit Steildach (45 bis 52°) sind Dachaufbauten und Dachgaupen gestattet. Die Dachaufbauten und Dachgaupen sind jedoch so zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit des Daches nicht beeinträchtigt wird. Sie sind möglichst niedrig zu halten und dürfen bei Satteldächern mit ihrer Gesamtlänge 1/2 der Gebäudelängsseite nicht überschreiten. Hier ist der Einbau von selbständigen Wohnungen gestattet.
6. Dachaufbauten und Dachgaupen sind bei Gebäuden mit flachgen. Dach (0-10°) nicht zulässig.

§ 10

Nebenanlagen und Garagen

1. Nebenanlagen und Garagen sind nur nach Maßgabe des Bebauungsplanes zulässig.
2. Bei Garagen sind die Dächer als Flachdächer auszubilden.
3. Garagenhöhe, maximal 3,0 m, gemessen an der Einfahrt.

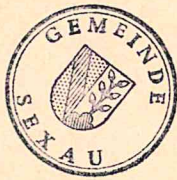
§ 11

Einfriedigungen

1. Einfriedigungen an öffentlichen Straßen sind nicht gestattet. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke an der Landstraße Nr. 110.
2. An den seitlichen und an der rückwärtigen Grundstücksgrenze sowie auf der Baulinie zur öffentlichen Straße sind Einfriedigungen bis zu 1,0 m Höhe zulässig. Gestattet sind:
Rasenkantensteine oder Betonsockel bis zu 20 cm Höhe, Maschendraht mit Heckenhinterpflanzung bis 80 cm Höhe.
3. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

4. Im Bereich der Sichtdreiecke darf die Höhe der Bepflanzung das Maß von 60 cm, gemessen von Oberkante Gehweg, nicht überschreiten.

Sexau, den ... 16. 10. 1979



Amstein
Bürgermeister