

## B e b a u n g s v o r s c h r i f t e n

zum Bebauungsplan "Brühl" der Gemeinde Vörstetten (Landkreis Emmendingen)

### § 1

#### Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich enthält "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO.

### § 2

#### Ausnahmen

Die nach § 4 Abs. 3 vorgesehenen Ausnahmen werden nicht zugelassen.

### § 3

#### Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO und Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind unter den in der BauNVO genannten Voraussetzungen zulässig.

### § 4

#### Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:
  - a) der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO,
  - b) der Zahl der Vollgeschosse nach § 20 BauNVO.
2. Die Festsetzung erfolgt durch Eintrag im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.

§ 5

Bauweise und Firstrichtung

1. Als Bauweise wird "offene Bauweise" nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
2. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.
3. Stellung der Gebäude (Haupt-Firstrichtung): Siehe Eintrag im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.
4. Für die im Bebauungsplan festgesetzten oder zulässigen Grenzgaragen gilt als "Besondere Bauweise":

Die zulässige mittlere Höhe an der Grenze sowie die zulässige Gesamthöhe im grenznahen Bereich nach LBO können um das Maß überschritten werden, welches sich bei Ausnutzung der im Bebauungsplan zugelassenen Dachneigung und einer Maximallänge von 6,0 m ergibt. Wird die Maximallänge an der Grenze nach LBO von 9,0 m ausgenutzt, darf das Giebel-dreieck nur auf einer Basislänge von 6,0 m errichtet werden, der Rest ist abzuschleppen.

Hinsichtlich der maximalen Traufhöhe wird auf die Bebauungsvorschriften (§ 7 Abs. 2) verwiesen.

§ 6

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" durch die eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

§ 7

Gestaltung der Gebäude

1. Die Höhenlage der Gebäude im Gelände und zu den Straßen ist im Bauantrag durch genaue Geländeschnitte mit allen erforderlichen Einzeichnungen nachzuweisen.
2. Die Traufhöhe der Gebäude darf von OK Gehweg-Mitte Gebäude bis zum Schnittpunkt Außenmauer - UK Dachhaut (s. LBO) betragen:
  - a) Für Wohngebäude siehe "Zeichnerischer Teil" Nutzungsschablone
  - b) Bei Garagen 3,0 m über OK Gehweg
  - c) Für die Garagen zugehörig zu den Grundstücksnummern 1 - 21 außer Nr. 6, 7 und 14 wird die Traufhöhe auf 2,75 m festgesetzt. Die Dachneigung wird auf diesen Plätzen auf 25°, die Garagenlänge

auf 6 m, der Dachvorsprung zur Straßenseite auf 0,35 m festgesetzt.

3. Die Sockelhöhe der Gebäude ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt (siehe Nutzungsschablonen). Bezugspunkt ist OK Randstein-Gehweg, Mitte Gebäude.
4. Die Dachneigung ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt. Die Dachneigung für Garagen muß mindestens  $35^\circ$  betragen, höchstens bis zur Dachneigung des Hauptgebäudes. Für bauliche Versorgungsanlagen wurden (z. B. Trafostationen)  $15^\circ$  bis  $30^\circ$  festgesetzt. Für die Garagen, zugehörig zu den Grundstücksnummern 1 - 21, außer 6, 7 und 14, beträgt die Dachneigung  $25^\circ$ .
  - 4.1 Als Dachform sind symmetrische Satteldächer und Walmdächer zulässig.
  - 5.1 Bei einer Dachneigung von  $45 - 48^\circ$  sind Dachgaupen in einer maximalen Länge von  $1/3$  der Dachlänge zulässig.
  - 5.2 Bei einer Dachneigung von  $35^\circ$  sind Dachaufbauten im unteren Teil wie folgt zulässig:

Bei Reihen- und Doppelhäusern sind pro Hauseinheit maximal zwei Gaupen pro Dachseite, bei freistehenden Einzelhäusern maximal drei Dachgaupen pro Dachseite zulässig.

Der Abstand der Dachgaupen zum Ortgang bzw. zur Brandwand des Nachbargebäudes muß mindestens 1,25 m betragen. Der Abstand der Gaupen untereinander sollte das Maß von 1,00 m nicht unterschreiten. Die Dachfläche bis zur Brüstung der Gaupen muß erhalten bleiben.

Die Größe der Gaupen (Ansichtsfläche ohne Dachform) darf maximal 1,25 x 1,20 m (Breite x Höhe) betragen. Hinzukommen darf eine Konstruktionsbreite von insgesamt 0,40 m. Bei Dreiecksgaupen darf die Fensterfläche 1,50 m<sup>2</sup> zuzüglich 0,40 m Konstruktionsbreite nicht überschreiten.

Bei Zusammenfassung von 2 Gaupen darf die maximale Gesamtbreite 3 m betragen.

Als Dachform sind Satteldach oder flachgeneigtes Dach zulässig (keine Schleppgaupen).
6. Doppelhäuser und Doppelgaragen sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen. Hierbei ist besonders auf die Dachneigung und Traufhöhe Rücksicht zu nehmen.
7. Für die Dachdeckung dürfen nur Ziegel und Dachpfannen in rotbraunen oder braunen Tönen verwendet werden. Dies gilt nicht für ebene Dachaufbauten.

### Einfriedigungen

1. Einfriedigungen der Vorgartenbereiche (vor der straßenseitigen Hausflucht) entlang den öffentlichen Straßen und Wegen sind in ihrer Höhe auf 0,70 m beschränkt.
2. Gartenseitig (hinter der straßenseitigen Hausfront) dürfen die Grundstücke nach Nachbarrecht eingefriedigt werden.

Sichtschutzwände im Terrassenbereich sind auf eine Tiefe von 4 m bis zur Höhe von 1,80 m zugelassen.

### Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

1. Die Standorte von Garagen einschließlich ihrer Zufahrten (Stauräume) von den öffentlichen Verkehrsflächen sowie von Stellplätzen sind im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes festgesetzt. Hinsichtlich der Ausmaße der festgesetzten (Doppel-)Garagen geht der Bebauungsplan davon aus, daß Garagen bis zur Länge von 9,0 m (LBO) zulässig sind, soweit nicht im "Zeichnerischen Teil" eine kürzere Länge festgesetzt ist. Soweit Stellplätze nicht festgesetzt sind, sind diese im straßennahen Bereich zu errichten.
2. Für die Garagen für die Grundstücksnummer 1 - 21 außer Nr. 6, 7 und 14 ist darauf zu achten, daß die Garagen möglichst in einer einheitlichen Konstruktionsart und wenn möglich im Zusammenhang erstellt werden.
3. Ein anderer als der im Bebauungsplan vorgesehener Standort kann zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe dem nicht entgegenstehen. Städtebauliche Gründe in diesem Sinne sind insbesondere:
  - a) gestalterisch städtebauliche Gesichtspunkte, z. B. einheitliches Straßenbild, Zusammenfassung mehrerer Garagenkörper, Einbeziehung der Garagen in das Hauptgebäude, Zusammenfassung der Garagen zur Gemeinschaftsanlage;
  - b) verkehrliche Gründe, (Stauräume zu den öffentlichen Verkehrsflächen, einzuhaltende Sichtflächen an Einmündungen und Kreuzungen, Zufahrten an verkehrsgünstigen Stellen, Konzentration des Verkehrs an einigen Stellen);
  - c) bauliche Gründe  
geplante und bestehende Versorgungsanlagen wie z. B. Straßenbeleuchtung, Hydranten, Versorgungsanlagen (Post und Fernmelde) usw.;

d) gesundheitliche und nachbarliche Gründe (Schaffung ruhiger Wohnbereiche, Schutz vor Lärm).

Ferner können andere Garagenstandorte zugelassen werden bei vom Bebauungsplan abweichenden Grundstückseinteilungen bzw. Grundstücksgrenzen.

4. Bei evtl. Geschosswohnungsbau sind auf den Plätzen 23 + 24 entsprechende Tiefgaragenstellplätze im Bebauungsplan ausgewiesen.
5. Garagen, die mit ihren Längs- oder Rückseiten an Verkehrsflächen stehen, müssen einen Abstand von 0,50 m einhalten, der zu bepflanzen ist.
6. Garagen aus Profilblech und Asbestzement sind nicht zulässig.
7. Für Grenzgaragen gilt eine "besondere Bauweise" (§ 5 Abs. 4 Beb.-Vorschriften).
8. Garagenzufahrten und Zufahrten zu den Stellplätzen (Carports) sind im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt. Ihre Breite ist (auch bei Doppelgaragen) auf das Maß der im Bebauungsplan ausgewiesenen Garagenbreite beschränkt. Eine größere Zufahrtsbreite kann dann zugelassen werden, wenn dadurch öffentliche Parkplätze, Straßenbäume bzw. deren Baum-scheiben, Straßenlaternen oder sonstige öffentliche Versorgungseinrichtungen nicht beeinträchtigt werden.
9. Die Dachflächen der möglichen Tiefgaragen sind zu begrünen.

§ 10

Grundstücksgestaltung

1. Die Grundstücke sind entsprechend dem Straßenniveau aufzufüllen.
2. Abgrabungen zur Belichtung von Untergeschossen sind nur bis zu 1/3 der angrenzenden Gebäudeseiten zulässig.

§ 11

Festsetzung im Zusammenhang mit dem Straßenverkehr

1. Sichtfelder sind von Sichthindernissen jeder Art freizuhalten, die höher als 0,80 m über die Fahrbahnoberkante hinausragen. Hochstämmige Einzelbäume sind in den Sichtfeldern zulässig, insbesondere die Einzelbäume, für die im "Zeichnerischen Teil" ein Pflanzgebot festgesetzt ist.
2. Entlang der Straße mit gemischt genutzten Verkehrsflächen (ohne Gehwege) ist ein Sicherheitsstreifen von mindestens 25 cm von festen Einbauten (wie Einfriedigungen) freizuhalten.

Elektroversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über Erdkabel.

Festsetzung zum Grundwasserschutz

Die Keller sind als wasserdichte Wanne auszubilden.

Die Kellersohle darf nicht in den mittleren Grundwasserstand von 207,85 m über NN hineinragen.

Hinweise:

Die befestigten Flächen sind so gering wie möglich zu halten. Bei der Anlegung der Grünflächen sind nach Möglichkeit einheimische Pflanzen zu verwenden.

Vörstetten, 15. Juni 1992



.....  
Beck, Bürgermeister

Mit Schreiben vom 29.10.1993 (eingegangen  
am 15.11.1993) wurde der ~~.....~~  
Einspruch gegen ~~.....~~ Ergänzung ange-  
zogen (§ 11 Abs. 1 BauGG).  
Mit Verfügung vom ~~.....~~ korrigiert Einmündigen  
vom 2.2.1994 wurde keine Verletzung  
von Rechtsvorschriften festgestellt (§ 11 Abs. 3 BauGG).

.....  
MÜCKE

