

# Bebauungsvorschriften

## 1 Rechtsgrundlagen

- 1.1 §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) — BBauG —.
- 1.2 §§ 1—23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung — BauNVO —) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237).
- 1.3 §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21).
- 1.4 § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 108).
- 1.5 §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. April 1964 (Ges.Bl. S. 151) — LBO —.

## 2 Ausnahmen

Ausnahmsweise können zugelassen werden

2.1 im Baugebiet **I** gemäß § 3 Abs. 3 Nr. — BauNVO:

2.2 im Baugebiet **II** gemäß § 4 Abs. 3 Nr. — BauNVO:

2.3 im Baugebiet **III** gemäß § — Abs. — Nr. — BauNVO:

## 3 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind

- unzulässig
- nur in folgendem Umfange zulässig:

S. 4 u. d.  
v. ABB 0

## 4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Soweit die zulässige GFZ nicht im Plan festgesetzt ist, ergibt sie sich, aus der Vervielfachung von festgesetzter GRZ und Z, wobei aber die Werte nach § 17 BauNVO nicht überschritten werden dürfen.
- 4.2 Von der Zahl der Vollgeschosse ist eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO
  - unzulässig
  - nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
    - 1). Jm WR unzulässig
    - 2). Jm WA als Höchstgrenze

## 5 Überbaubare Grundstücksfläche

- 5.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, die nach 2 dieser Bebauungsvorschriften zulässig sind, nur dort zulässig, wo sie im Plan festgesetzt sind.

## 6 Grenz- und Gebäudeabstand

- 6.1 Summe der auf einem Grundstück einzuhaltenen seitlichen Grenzabstände mindestens 6 m.
- 6.2 Dabei geringster Grenzabstand 3 m.
- 6.3 Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

## 7 Baugestaltung

- 7.1 Mindestlänge der Gebäudelängsseite
- 7.1 bei eingeschossigen Gebäuden 9 m
- 7.1 bei zweigeschossigen Gebäuden 11 m — 12 m
- 7.2 Doppelhäuser und Hausgruppen müssen einheitlich gestaltet werden.
- 7.3 Höhe der Gebäude vom höchsten Punkt des umgebenden Geländes bis zur höchsten Traufe höchstens:
- 7.3.1 bei eingeschossigen Gebäuden ..... m
- 7.3.2 bei zweigeschossigen Gebäuden 6.50 m
- 7.3.3 bei dreigeschossigen Gebäuden ..... m
- 7.4 Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens:
- 7.4.1 siehe Festsetzung im Plan für jedes Grundstück — Vorhaben bezogen auf Meereshöhe NN
- 7.4.2 Fixpunkt: ~~Fixpunkte u. Eintragungen im Plan~~ ..... = ..... NN
- 7.5 Dächer
- 7.5.1 Die Dachneigung bei Hausgruppen muß gleich sein.
- 7.5.2 Für die Dachdeckung ist dunkles — helles — nichtglänzendes Material zu verwenden.
- 7.6 Kniestöcke sind nur zulässig:
- 7.6.1 beim Steildach bis höchstens 0,80 m.
- 7.6.2 Beim ein- und zweigeschossigen Haus mit flachgeneigtem Satteldach bis höchstens 0,30 m.
- 7.7 Dachgauben und Dachaufbauten
- 7.7.1 nur beim Steildach zulässig
- 7.7.2 Dachgauben und Dachaufbauten sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß die geschlossene Wirkung der Dachfläche nicht beeinträchtigt wird. Die Gesamtlänge der Dachgauben darf in der Regel betragen:
- bei Satteldächern nicht mehr als  $\frac{1}{2}$
- bei Walmdächern an der Längsseite nicht mehr als  $\frac{1}{4}$
- bei Walmdächern an der abgewalmten Seite nicht mehr als  $\frac{1}{6}$  der Gebäudeseitenlänge. Die Höhe der Stirnseiten der Dachgauben soll (im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen) nicht mehr als 0,90 m betragen. Die Frontflächen der Gauben müssen voll verglast sein. Dachgauben und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgauben müssen mindestens 2—3 Ziegelreihen durchlaufen. Die nicht verglasten Teile der Dachgauben und Dachaufbauten sollen in Baustoff und Farbe der Dachdeckung angepaßt werden.

## 8 Nebengebäude und Garagen

- 8.1 Die Nebengebäude müssen sich hinsichtlich Baumasse und Baugestaltung dem Hauptgebäude unterordnen und in guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen.
- 8.2 **Nebengebäude** (ausgenommen Garagen und landwirtschaftliche Gebäude)
- 8.2.1 Geschößzahl: 1
- 8.2.2 Höchste Traufhöhe: 3 m
- 8.3 **Garagen**
- 8.3.1 Vorgeschriebene Dachform: Flachdach bzw. unter Verlängerung der Dachneigung des Hauptgebäudes
- 8.3.2 Höchste Höhe in der Einfahrt (Außenmaß): 2,50 m. ~~bzw. unter Verlängerung der Dachneigung des Hauptgebäudes~~

## 9 Einfriedigungen

- 9.1 Zulässig an öffentlichen Straßen und Plätzen:
- Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung
  - ~~Holzäune (Lattenäune) mit Heckenhinterpflanzung~~
  - ~~Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkelisen mit Heckenhinterpflanzung~~
- 9.2 Verwendung von Stacheldraht unzulässig.
- 9.3 — Höhe der Einfriedigungen höchstens 1 m — ..... m.
- Für die Höhe der Einfriedigungen gilt § ..... der Kreisbausatzung für den Landkreis .....
- ..... vom .....
- 9.4 Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßeneinmündungen weitergehende Einschränkungen als in 9.1 bis 3 vorgesehen verlangt werden.
- Einfriedigungen u. Bepflanzungen innerhalb der Sichtdreiecke
- ≤ 0,80 m von OK Straße

## S a t z u n g

zur Änderung des Bebauungsplanes "Gottesackerbühnd, Gottesackerfeld, Kroppenstück" der Gemeinde Sasbach (Ortenaukreis)

Der Gemeinderat hat am **15. AUG. 1988** die Änderung des Bebauungsplanes "Gottesackerbühnd, Gottesackerfeld, Kroppenstück" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO 81) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833)
4. § 73 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBL S. 770)
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.10.1983 (GBL S. 578)

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

### § 2

#### Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung des Bebauungsplanes sind

1. die Bebauungsvorschriften vom 29.11.1967  
geä. 15.10.1968

einschl. der Bebauungsvorschriften zu vorangegangenen Änderungen.

...

§ 3

Inhalt der Änderung

Die Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf folgende, in der "Begründung" erläuterten und in den "Schriftlichen Festsetzungen" zur Änderung präzisierten Festsetzungen.

- 1) Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO werden zugelassen. In den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird die Gestaltung der Nebenanlagen festgelegt.
- 2) Satteldächer und Pultdächer auf Garagen werden zugelassen. In den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird die Gestaltung festgelegt.
- 3) Dachaufbauten (Dachgaupen) und Dacheinschnitte (Negativgaupen) werden zugelassen. In den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird die Gestaltung der Dachaufbauten und Dacheinschnitte festgelegt.
- 4) Festsetzungen bezüglich zulässiger Einfriedigungen entfallen teilweise ersatzlos.

§ 4

Bestandteile der Änderung

Schriftliche Festsetzungen	vom 07.03.1988
Beigefügt ist:	
Begründung	vom 07.03.1988

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 6

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Sasbach, den ... 15. AUGUST 1988



.....  
Bürgermeister

## B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplanes "Gottesackerbühnd, Gottesackerfeld, Kroppenstück" der Gemeinde Sasbach (Ortenaukreis)

### Grund und Inhalt der Änderung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen zu eng gefaßte und auch gestalterisch nicht mehr zeitgemäße Festsetzungen den aktuellen Bedürfnissen und Wünschen der Bauherren angepaßt werden. Den Bauherren soll eine vielseitige, den Anforderungen entsprechende Gestaltung und Nutzung der Gebäude und Grundstücke ermöglicht werden.

Die Änderung der Bauvorschriften beschränkt sich auf die hier erläuterten Punkte.

Es werden Dachaufbauten (Dachgaupen) und Dacheinschnitte (Negativgaupen) zugelassen, um eine bessere Nutzung der im Dachraum befindlichen Räume zu ermöglichen. Belichtung und Belüftung der Dachgeschosse können dadurch verbessert werden. Die Zulassung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten ermöglicht im Einzelfall auch eine ansprechendere und abwechslungsreichere Gestaltung der Dachflächen. Aus gestalterischen Gründen (keine zu flachen Dachgaupen) wird für die Zulassung von Dachaufbauten eine Mindestdachneigung festgesetzt.

Mit der Zulassung von Satteldächern und Pultdächern auf Garagen wird die Möglichkeit geschaffen, im Dachraum der Garagen Gerätschaften etc. zu lagern. Auch eine einheitliche Dachgestaltung aller Baukörper wird ermöglicht.

Die Erstellung von Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO wird zugelassen. Damit soll dem Bedürfnis der Grundstückseigentümer nach Erstellung untergeordneter Anlagen und Einrichtungen entsprochen werden.

Zu eng gefaßte Vorschriften bezüglich der Höhe von Einfriedigungen werden aufgehoben, d.h. ersatzlos gestrichen. Über die getroffenen Festsetzungen hinaus richtet sich die Zulässigkeit von Einfriedigungen nach dem Nachbarschaftsrecht.

Freiburg, den 07.03.1988

Sasbach, den .....

Planungsbüro Husserl + Fischer  
Günterstalstr. 32, 7800 Freiburg

.....  
Planer

.....  
Bürgermeister

Zugehörig zur Satzung vom  
15. Aug. 1988

Offenburg, den 09. SEP. 1988  
Landratsamt Ortenaukreis



## Schriftliche Festsetzungen

zur Änderung des Bebauungsplanes "Gottesackerbühd, Gottesackerfeld, Kroppenstück" der Gemeinde Sasbach (Ortenaukreis)

Die Bebauungsvorschriften des Bebauungsplanes vom 29.11.1967, geändert am 15.10.1968 werden in folgenden Punkten geändert bzw. ergänzt:

Nr. 3 wird ersetzt durch:

3. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig

Nr. 7.7, 7.7.1 und 7.7.2 werden ersetzt durch:

7.7 Dachaufbauten (Dachgaupen) und Dacheinschnitte (Negativgaupen).

7.7.1 Dachaufbauten (Dachgaupen), Dacheinschnitte (Negativgaupen) und Dachflächenfenster sind zulässig. Bei Dachaufbauten (Dachgaupen) muß die Dachneigung mindestens 32° betragen.

7.7.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen sich hinsichtlich Farbe, Form, Größe und Materialien der Gestaltung der Baukörper anpassen.

7.7.3 Die Gesamtlänge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf max. 1/2 der Länge der zugehörigen Trauflänge betragen.

7.7.4 Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zum Ortsgang (Gradsparren bei Walmdach) muß mindestens 1,50 m betragen.

Nr. 8.3.1 und Nr. 8.3.2 werden ersetzt durch:

8.3.1 Soweit Garagen nicht in den Hauptkörper integriert werden (unter einer Dachfläche), sind als Dachform Flachdach und Satteldach zugelassen. Bei Anbau an das Hauptgebäude sind auch Pultdächer zulässig.

8.3.2 Die Dacheindeckung von Satteldächern und Pultdächern muß in Material und Farbe dem der Hauptkörper entsprechen.

Nr. 9.3 entfällt ersatzlos

Freiburg, den 07.03.1988

Sasbach, den .....

Planungsbüro Husserl + Fischer  
Günterstalstr. 32, 7800 Freiburg

.....  
Planer

.....  
Bürgermeister

Zugehörig zur Satzung vom

15. Aug. 1988

Offenburg, den 09. SEP. 1988

Landratsamt Ortenaukreis

*h.*

