

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

zum Bebauungsplan " P f a f f e n e g e r "  
der Gemeinde B o d e r s w e i e r Kreis K e h l

A) Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960  
( BGBl I S. 341 )
2. §§ 1 bis 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 Durch-  
führung des BBauG vom 27. Juni 1961 ( Ges. Bl. S. 208 )
4. §§ 3, 16, 94 und 111 Abs. 1 und 5 der Landesbauordnung  
für Baden-Württemberg - LBO - vom 6.4.1964  
( Ges. Bl. S. 151 ).

B) Festsetzungen:

I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
=====

§ 1

Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in

- a) allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Bau NVO und
- b) Mischgebiet gem. § 6 Bau NVO

gliedert. Die Festsetzung der Begrenzung erfolgt durch  
Eintragung im Bebauungsplan.

§ 2

Ausnahmen

Soweit in § 4/ § 6 Bau NVO Ausnahmen vorgesehen sind,  
sind diese Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3

Festsetzungen im Bebauungsplan

Festsetzungen nach § 4 Abs. 4 und § 6 Abs. 4 Bau NVO sind nicht vorgesehen.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Bau NVO 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 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 GRUNDSTÜCKSFÄCHE

=====

#### § 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 Doppelhäusern 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

X (3) Die Sockelhöhe der Gebäude ( Oberkante Erdgeschoßfußboden ) ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf nicht mehr als ~~0,80~~<sup>1,10</sup> m betragen. Bei freistehenden zweigeschossigen Haustypen ist das Gelände mit dem gewonnenen Aushub so aufzuschütten, daß die Erdgeschoßfußbodenhöhe nur noch max. ~~80~~<sup>120</sup> 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 Grenzbau gilt § 8 LBO.

(6) Die Festsetzung der Dachneigungen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan. Für die Dachdeckung sollen dunkelbraune, engobiierte Tonziegel verwendet werden. Für Flachdächer kommt Pappe oder geeignete Materialien und eine Kiesschicht zur Anwendung.

(7) Dachüberstand darf max. 25 cm betragen.

(8) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht gestattet.

(9) Die Kniestockhöhe beim zweigeschossigen Haus mit flachgeneigtem Dach darf höchstens 0,35 m betragen.

*1 1/2 80 cm.*

## § 11

### Stellplätze und Garagen

(1) Die im Bebauungsplan eingetragenen Garagen- und Stellplatzordnungen 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.~~

*Siehe angegeb. Änderung  
Bzgl. § 13*

## § 13

Die Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Grundstücke einzeln zu gestalten.

Gestattet sind:

Sockel bis 0,3 m hoch und Einfriedigungsposten aus Naturstein, Beton oder naturähnlichem Material mit

- a) Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Gewächsen  
oder
- b) allein oder zwischen den Pfosten quadratisches Drahtgeflecht (Wellengitter) in Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung  
oder
- c) einfache Holzzäune (Lattenzäune mit Heckenpflanzung)

In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.

Die Erstellung von Maschendrahtzäunen als Abgrenzung gegenüber einer Straße und die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 14

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

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

Die Gebäudebeziehungen 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.




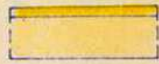


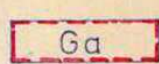


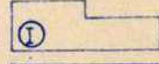
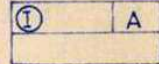
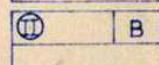



(3) Vorplätze müssen geplant und befestigt werden.

Siegel

Bodersweiler, den.....

Der Bürgermeister:

# ZEICHENERKLÄRUNG:

-  Straßenbegrenzungslinie
-  Baulinie
-  Baugrenze
-  Gehweg  
Fahrbahn      Straßenverkehrsfläche
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  Ga      Garagen
-  Spielplatz
-  Umformstation
-  1 Vollgeschoß, Bungalowstil, flachgeneigtes Dach, 0° <sup>24</sup>(18°) Neigung
-  1 Vollgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß, Steildach, mind. 48°N
-  2 Vollgeschosse, flachgeneigtes Satteldach, 23°-30° Neigung
-  3 Vollgeschosse, flachgeneigtes Satteldach, 13°-22° Neigung
-  MI      Mischgebiet
-  WA      Allgemeines Wohngebiet

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise



ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

Nach § 1 Abs. 1 BBauG  
vom 23.6.1960  
durch Beschluss des  
Gemeinderates  
vom 2.5.69

Bodensweiler, den 8. MRZ. 1972  
Der Bürgermeister:

ALS SAISONAL BESCHLOSSEN:

Nach § 11 BBauG vom  
23.6.1960 in Verbin-  
dung mit § 4 GO.  
Am 06.05.1970

Bodensweiler, den 8. MRZ. 1972  
Der Bürgermeister:

Nach § 2 Abs. 6 BBauG  
vom 23.6.1960  
in der Zeit  
vom 23.02.70 bis 24.3.70

Die ortsübliche Bekannt-  
machung erfolgte  
vom 06.02.70 bis 08.04.70

Der Bürgermeister:

GENEHMIGT:

21.08.1970  
Nach § 11 BBauG  
vom 23.6.1960

Der Bürgermeister:

Ing. Wilfried Hattler, von  
Prof. Dr. Ing. P. Schmitt  
Karlsruhe-Durlach  
den 28.08.1970

RECHTSKRÄFTIG:

Nach § 12 BBauG  
vom 23.6.1960 durch die  
Bekanntmachung  
vom 28.08.1970

öffentlich ausgelegen  
vom 31.08.70 bis 15.09.70

Bodensweiler, den 8. MRZ. 1972  
Der Bürgermeister: