

S a t z u n g

der Gemeinde S u l z b u r g , Landkreis Müllheim über den
Bebauungsplan "Unterbrühl - Bubenbergmatten" und über örtliche
Bauvorschriften im Gewinn

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom
23. Juni 1960 (BGBl.I S. 341) § 111 der Landesbauordnung für
Baden-Württemberg vom 6. April 1964 (Ges.Bl.S. 151) in Ver-
bindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom
25. Juli 1955 (Ges.Bl.S. 129) hat der Gemeinderat am 27. März 1969
den Bebauungsplan für das Gewinn "Unterbrühl - Bubenbergmatten"
und die nachstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung
beschlossen.

A. Bebauungsplan

Rechtsgrundlagen

- 1) §§ 1,2,8,9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960
(BGBl.I S. 341),
- 2) §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26. Juni 1962
(BGBl.I S. 429),
- 3) §§ 1 und 2 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durch-
führung des Bundesbaugesetzes (DVO) vom 27. Juni 1961
(Ges.Bl.S. 208),
- 4) §§ 3 und 111 der Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO)
vom 6. April 1964 (Ges.Bl.S. 151) und
- 5) der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie
über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung
vom 19.1.1965 (BGBl.I.S. 21).

I. Allgemeines

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Straßen- und Baulinienplan (§ 2 Ziff. 1).

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Straßen- und Baulinienplan
- 2) Gestaltungsplan

Beigefügt sind:

- 1) Übersichtsplan
- 2) Begründung

II. Art der baulichen Nutzung

§ 3

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

§ 4

Ausnahmen

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

§ 5

Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 4 Abs. 4 BauNVO erfolgen durch Eintragung im Gestaltungsplan.

§ 6

Neben- und Versorgungsanlagen

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind - unter den dort genannten Voraussetzungen - zulässig.
- (2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

III. Maß der Baulichen Nutzung

§ 7

Allgemeines

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

§ 8

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan.
- (2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- (3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO nur von oben nach unten zugelassen werden. Bei eingeschossigen Wohngebäuden mit Steildach kann der Ausbau des Dachgeschosses ausnahmsweise zugelassen werden.

B. Örtliche Bauvorschriften

I. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 9

Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt werden.
- (3) Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 10

Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

§ 11

Grenz- und Gebäudeabstand

Soweit im Straßen- und Baulinienplan keine größeren Abstände festgesetzt sind, gelten die Vorschriften über Grenz- und Fensterabstände der §§ 7 und 8 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO).

II. Baugestaltung

§ 12

Gestaltung der Bauten

- (1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen. Hausgruppen dürfen nicht länger als 30,00 m sein. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig und einheitlich gestaltet werden.
- (2) Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe an der Gebäudelseite gemessen betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden	- 4,00 m -
bei zweigeschossigen Gebäuden	- 6,50 m -
- (3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 0,35 m betragen.
- (4) Für die Berechnung der als Vollgeschosse anzurechnenden Untergeschosse gilt § 2 Abs. 4 Satz 5 LBO.

- (5) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- (6) Für die Dachneigung bei den Hauptgebäuden ist die Eintragung im Gestaltungsplan maßgebend.
Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachneigung sollen in der Regel engobierte Ziegel verwendet werden.
- (7) Im Dachraum dürfen Wohnungen und Wohnräume nur bei Hauptgebäuden mit Steildach eingebaut werden. Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwahräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebel Fenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht-
ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.
- (8) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet. In keinem Falle darf die Gesamtlänge der Dachgaupen bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als die Hälfte, bei Walmdächern an der Längsseite mehr als ein Drittel und an der abgewalmten Seite mehr als ein Viertel der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll, im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 1,00 m betragen. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 2 oder 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in der Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepaßt werden.
Bei Fertighäusern sind die Fassaden zu verputzen oder mit Naturholz zu verblenden.

§ 13

Nebenanlagen und Garagen

- (1) Die Nebenanlagen sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
- (2) Um größere Baukörper zu erhalten, sind die Garagen zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.

- (3) Nebenanlagen müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt, eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

§ 14

Einfriedungen

- (1) Die Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:
Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern.
Die Gesamthöhe der Einfriedungen soll das Maß von 1,20 m nicht überschreiten.
- (2) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
- (3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist nicht gestattet.

§ 15

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 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.

§ 16

Zusätzliche Genehmigungspflicht

Die in § 88 Abs. 1 Nr. 5 b und § 89 Abs. 1 Nr. 13 a der Landesbauordnung genannten Vorhaben bedürfen der Baugenehmigung.

§ 17

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

n Sulzburg, den 27. März 1969
Bürgermeisteramt:



[Handwritten signature]