

## Bebauungsvorschriften

für den Bebauungsplan "Breite I" der Gemeinde Riegel (Landkreis Emmendingen)

### A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG)

#### 1 Bauliche Nutzung

##### • 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

Der räumliche Geltungsbereich, der im "Zeichnerischen Teil" abgegrenzt ist, umfaßt:  
"Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO.

1.1.1 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 werden nicht zugelassen.

1.1.2 Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung sind nicht zulässig.  
Unterirdische bauliche Anlagen sind als Nebenanlagen zulässig. Oberirdische bauliche Anlagen, die über 80 cm aus dem umgebenden Gelände herausragen und 6 m<sup>2</sup> Grundfläche nicht überschreiten, sind als Nebenanlagen zulässig, auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig.

1.1.3 Nach § 4 Abs. 4 BauNVO dürfen Gebäude mit nur einem Vollgeschoß nicht mehr als 2 Wohnungen enthalten.

##### 1.1.4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

Das Maß der baulichen Nutzung wird geregelt durch die Festsetzungen:

- a) der Zahl der Vollgeschosse (Z)  
nach § 18 BauNVO  
in Verbindung mit § 2 Abs. 7 LBO
- b) der Grundflächenzahl (GRZ)  
nach § 19 BauNVO
- c) der Geschosflächenzahl (GFZ)  
nach § 20 BauNVO

Die Festsetzungen erfolgen durch Eintrag im "Zeichnerischen Teil".

#### 2 Bauweise

##### 2.1 Offene Bauweise *(B. 1. Änderung)*

"Abweichend von § 7 Abs. 1 Nr. 1 LBO i.d.F. vom 28.11.1983 sind gegenüber Grundstücksgrenzen Abstandsflächen nicht erforderlich vor Außenwänden von Gebäuden und Gebäudeteilen, die nur Garagen einschließlich Nebenräumen enthalten, wenn sie eine Gesamthöhe von nicht mehr als 4,75 m und an den Nachbargrenzen eine mittlere Höhe von nicht mehr als 3,65 m über der festgelegten Fußbodenhöhe haben sowie die Wandflächen an den einzelnen Nachbargrenzen nicht größer als 35 qm sind.

Die Längenbegrenzung nach § 7 Abs. 1 Nr. 1 LBO bleibt unberührt."

2.1.1 Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.



2.1.2 Nur Doppelhaus zulässig.



2.1.3 Nur Einzelhäuser zulässig.



2.2 Geschlossene Bauweise

g

Die Garagen sind in den Hauptbaukörper zu integrieren, oder als "schließende Zwischenbauten" zu errichten, (z.B. im Sinne einer Kettenbauweise), wobei sie mit Satteldach auszustatten und in der Gestaltung an den Hauptbaukörper anzupassen sind.

3 Überbaubare Grundstücksflächen

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

4. Garagen *(siehe 1. Änderung)*

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den seitlichen Abstandsflächen und auf den im Plan besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Zwischen Garagenaußenwänden und öffentlichen Verkehrsflächen sind seitliche Abstandsflächen von mind. 1,00 m erforderlich.

Bei Garagen mit Walmdächern ist ein Anbau an der Grundstücksgrenze unzulässig.

5 Lärmschutz

In den im "Zeichnerischen Teil" bezeichneten Flächen für Lärmschutz ist eine Lärmschutzanlage entsprechend den Ergebnissen aus dem Lärmschutzgutachten herzustellen.

6 Sicherung der Infrastruktur (§9a BBauG)

Baugenehmigungen für das Baugebiet werden erst erteilt, wenn sicher ist, daß die verkehrliche Anbindung des Gebietes an die L 113 entsprechend den Festlegungen des Bebauungsplanes bis zur Bezugsfertigkeit der Gebäude ausgebaut ist.

Die Unterführung muß zumindest für Fußgänger benutzbar sein, sobald die ersten Gebäude Bezugsfertig sind.

7 Passiver Lärmschutz (§9 Abs.5 BBauG)

An den im "Zeichnerischen Teil" gekennzeichneten Stellen sind beim Ausbau des Dachgeschosses passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, sofern es sich bei den dahinterliegenden Räumen um Aufenthaltsräume handelt. Das Maß der nötigen Abschirmung ist im Schallschutzgutachten ersichtlich (ein Auszug davon ist in der Begründung zum Bebauungsplan). Geeignete Schallschutzmöglichkeiten sind dort ebenfalls beschrieben.

## B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1 Gestaltung der Gebäude (§ 111 LBO)

1.1 Traufhöhe

Die Gebäudehöhe darf von OK Fußboden Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt Außenwand-Dachhaut maximal betragen:



bei 1 Geschoß	3,75 m
bei 2 Geschossen	6,20 m
bei Garagen	2,50 m

- 1.2 Erdgeschoßfußbodenhöhe  
Oberkante Fußboden des Erdgeschosses darf nicht höher als 50 cm über der Straßenbegrenzungslinie (Bordstein) liegen. Zu messen ist in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, von der aus das Grundstück seine Zufahrt erhält. Unter der Voraussetzung, daß die Entwässerung des Untergeschosses eine höhere Erdgeschoßfußbodenhöhe erfordert, könnten ausnahmsweise auch maximal 80 cm zulässig sein. Im rückwärtigen Grundstücksbereich darf der Erdgeschoßfußboden an keiner Stelle mehr als 80 cm aus dem umgebenden Gelände herausragen.
- 1.3 Fassaden  
Die Außenwände der Gebäude sind hauptsächlich als Putzfassaden herzustellen. Fassadenteile aus Beton, Glas und Holz sind zulässig. Ausgeschlossen sind Verkleidungen aus Kunststoff, Asbestzement und ähnlichem Material.
- 1.4 Farbe  
Bei der Farblichen Gestaltung der Gebäude sind stark bunte und grelle Farben unzulässig.

## 2 Gestaltung der Dächer

### 2.1 Dachform

Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer. Firstrichtung und Dachneigung sind im "Zeichnerischen Teil" angegeben. Flachdächer sind bei Hauptgebäuden unzulässig.

### 2.2 Dacheindeckungsmaterial

Nicht zulässig sind schwarze Dacheindeckungen sowie Wellasbestzementplatten.

### 2.3 Traufe

Die Dachtraufen sollten als Sparrengesimse mit vorgehängter Rinne und Dachüberstand ausgebildet werden. Nicht zulässig sind senkrecht über die Außenwände heruntergezogene Dachflächen.

### 2.4 Dachaufbauten und -einschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte können zulässig sein, wenn sie in harmonischem Einklang mit dem Gesamtbaukörper stehen. Die Entscheidung darüber trifft die Gemeinde. Ihre Gesamtlänge darf jedoch in keinem Fall 1/3 der Hausbreite (gemessen entlang der Traufe) überschreiten.

## 3. Gestaltung der Garagen

*(siehe 1. Forderung)*  
*(Gilt auch für Carports: Ausrichtung für Jungpark nach Einigungsprot. H. Heilich am 30.06.14)*  
Garagen sind mit Satteldächern oder Walmdächern mit einer Dachneigung von 30° - 36° zu erstellen. Ausnahmsweise kann bei traufständig angeordneten Garagen die Dachneigung einer der beiden Dachflächen auch 20° - 30° betragen.

Falls die laut LBO erforderlichen Abstandsflächen vor den Außenwänden von Garagen eingehalten werden, kann die Dachneigung auch mehr als 36° betragen.

Garagen mit Pultdächern sind nur zulässig, wenn sie an dem Hauptgebäude angebaut sind und sich ihre Dachfläche in die des Hauptgebäudes einfügt. Freistehende Garagen mit Pultdächern sind unzulässig.

Das Dacheindeckungsmaterial und die sonstige Gestaltung der Garagen sind dem jeweiligen Hauptbaukörper anzupassen.

4 Einfriedungen

Im Gartenbereich dürfen innerhalb der Baugrenzen Mauern bis zu einer Höhe von 2,0 m errichtet werden.

Weiteres siehe Grünordnungsplan.

5 Sichtfelder

Die im "Zeichnerischen Teil" eingetragenen Sichtfelder müssen von jeglicher Nutzung oder Bepflanzung über 0,60 m freigehalten werden.

6 Kanalanschluß

Die Höhe des Kanalanschlusses ist auf dem Rathaus zu erfragen. Die Möglichkeit zur Entwässerung des Untergeschosses ohne technische Hilfsmittel muß von jedem Grundstückseigentümer geprüft werden.

C Hinweis

Nachrichtliche Übernahme aus dem Denkmalschutzgesetz

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg hat, wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Beim Auftauchen von Funden ist den Beauftragten des Landesdenkmalamtes für die sachgemäße Bergung eine angemessene Frist einzuräumen. Auf die weiteren Vorschriften des § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

Planungsbüro  
Husserl + Fischer  
Günterstalstr. 32

30. Aug. 1982

19. Sep. 1983

Freiburg, den ..... Riegel, den .....

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*

1. Änderung lt. Gemeinde-  
ratsbeschuß vom 27. 11. 85  
in Text eingearbeitet.

F.d.R. *[Handwritten signature]*

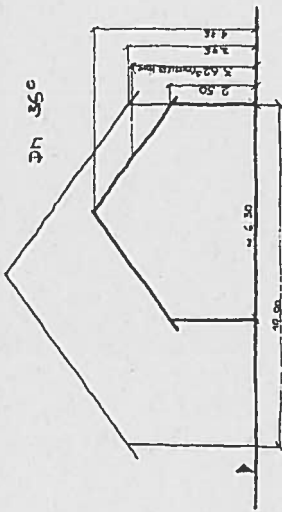
Genehmigt gemäß § 11 BBauG

Emmendingen, den 29. AUG. 1983  
Landratsamt Emmendingen

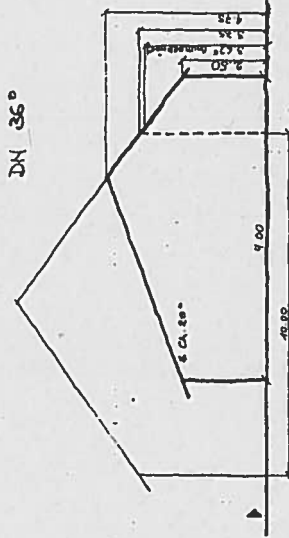


*[Handwritten signature]*  
Dr. Watzke, Landrat

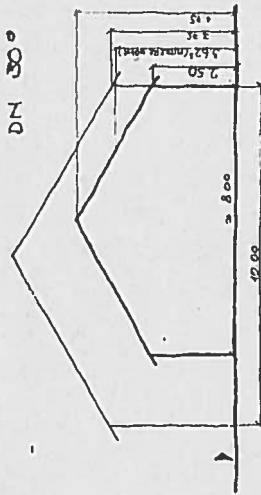
# TRAFSTÄNDIG



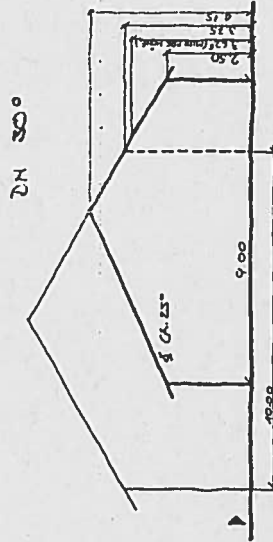
MAX. TRAFHÖHE U. MAX. GESAMTHÖHE ERGIBT BEI  $DN = 36^\circ$  CA. 6.30M GARAGENTIEFE.



MAX. TRAFHÖHE, MAX. GESAMTHÖHE,  $DN = 36^\circ$  BEI EINER DACHFLÄCHE ERGIBT  $DN = 20^\circ$  BEI DER ANDEREN DACHFLÄCHE BEI 4.00M GRENZBAUUNG.

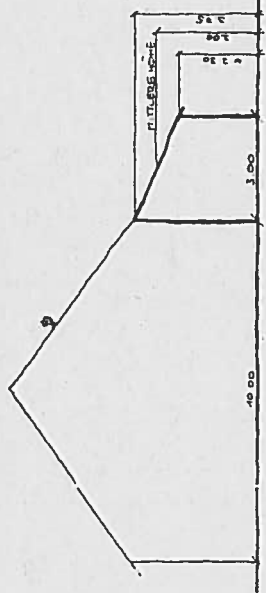


MAX. TRAFHÖHE U. MAX. GESAMTHÖHE ERGIBT BEI  $DN = 30^\circ$  CA. 8.00M GARAGENTIEFE.



MAX. TRAFHÖHE, MAX. GESAMTHÖHE,  $DN = 30^\circ$  BEI EINER DACHFLÄCHE ERGIBT  $DN = 25^\circ$  BEI DER ANDEREN DACHFLÄCHE BEI 4.00M GRENZBAUUNG.

# GIEBELSTÄNDIG



MAX. TRAFHÖHE (HAUPTGEBÄUDE) U. MAX. MITTLERENHÖHE LAUF 1.30 ERGIBT BEI  $3.00M$  GARAGENBREITE EINE WANDHÖHE VON CA.  $2.30M$  AN DER GRUNDSTÜCKSGRENZE.

ÄNDERUNG ZUM ZEB. PL.  
"BREITE I" IN RIEGEL  
- GARAGENGESTÄLTUNG -

M. 1:100

Frei, 8.04.85

K.