(3

# S a t z u n g

der Gemeinde F r e i a m t

über den Teilbebauungsplan Gewann Mussbach - Eckacker.

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) und § 111 der Landesbauordnung des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. April 1964 (GesBl. S. 151) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (GesBl. S. 129) hat der Gemeinderat am 6. April 1966 beschlossen.

## § 1

## Räumlicher Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes.

Der Räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Strassen- und Baulinienplan (§ 2 Ziffer 1) vom Juni 1964.

## § 2

## Bestandteile des Teilbebauungsplanes.

Der Teilbebauungsplan besteht aus:

1) Strassen- und Baulinienplan
2) Gestaltungsplan
3) Bebauungsvorschriften.

Beigefügt sind a) Übersichtsplan, b) Erläuterungsbericht.

## Inkrafttreten.

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Freiamt, 16. April 1966

GEMEINDE FREIAMT

Der Bürgermeister:

# Bebauungsvorschriften

zum Teilbebauungsplan für das Gewann Mussbach-Eckacker in Freiamt.

## A. Rechtsgrundlage :

1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341).

2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. S. 429) (BauNVO).

3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (GesBl. S. 208).

4) §§ 3 und 111 Abs. 1 und 5 der Landesbauordnung des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. April 1964 (GesBl. S. 151).

## B. Festsetzungen :

### I. Art der baulichen Nutzung

#### § 1
#### Baugebiet

1) Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes ist reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO.

2) Zulässig sind:

   a) Wohngebäude.

   b) Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

§ 2

Ausnahmen

Soweit nach § 3 BauNVO Ausnahmen zugelassen werden können, sind diese nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3

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.

## II. Mass der baulichen Nutzung.

§ 4

Allgemeines

Das Mass der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse (VG).

§ 5

Zulässiges Mass der baulichen Nutzung

1) Das Mass der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:
   Zahl der Vollgeschosse = 2
   Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4

2) Die im Gestaltungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme nicht gemacht werden.

## III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.

§ 6

Bauweise

1) Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

2) Für die Stellung und Firstrichtung und die zulässige Geschosszahl der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan massgebend.

§ 7

Gestaltung der Bauten

1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei freistehenden Hauptgebäuden in der Regel mindestens 11,00 m betragen.

2) Die Höhe der zweigeschossigen Hauptgebäude darf bis zur Traufe 6 m betragen.

3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschossfussboden) ist möglichst niedrig zu halten, sie darf nicht mehr als 0,90 m über der Strassenoberkante liegen.

4) An- und Vorbauten sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Grössenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

5) Fensteröffnungen sind in ihrer Grösse und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.

6) Die zweigeschossigen Hauptgebäude erhalten flach geneigte Dächer. Die Dachneigung beträgt 25 - 30 °. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel oder Material vom gleicher Farbe verwendet werden.

7) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht gestattet.

8) Bei Haupt- und Nebengebäuden sowie bei Gebäudegruppen sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.

§ 8

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung von Strassenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Strassen- und Baulinienplan. Grenzabstände und Mindestabstände der Hauptgebäude richten sich nach Massgabe der LBO.

§ 9

Nebengebäude und Garagen

Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Grössenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.

§ 10

Einfriedigung

1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an den öffentlichen Strassen sind nach Massgabe der Baupolizeibehörde einheitlich zu gestalten. Die Gesamthöhe der Einfriedigung entlang der Strasse darf das Mass von 0,80 m nicht überschreiten.

2) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 11

Grundstücksgestaltung

1) Auffüllung und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Verhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

2) Die Flächen zwischen Gebäuden und Strassen sind nach Möglichkeit als Rasenflächen oder private Parkplätze anzulegen und zu unterhalten.

§ 12

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 Bundesbaugesetz.

Freiamt, 16. April 1966

GEMEINDE FREIAMT

Der Bürgermeister: