



Gemeinde Fischerbach  
Hauptstraße 38  
77716 Fischerbach

# Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung der 4. Änderung

**Bebauungsplan : „Am Kirchberg“**  
in der Fassung der 4. Änderung mit planungs-  
rechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bau-  
vorschriften zum Bebauungsplan

Ausgefertigt: Lahr/Fischerbach, .....

Planer:

Bürgermeister:

Armin Schwarz

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen im Deckblatt zum gemeinsamen zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung der 4. Änderung werden die Schriftlichen Festsetzungen, genehmigt am 21.01.1969 und geändert durch Satzung über die 1. Änderung am 25.01.1995 sowie durch Satzung über die 2. Änderung am 20.12.1995 (siehe hierzu Anhänge 1 - 3 dieser Schriftlichen Festsetzungen), **für den Änderungsbereich** dieses Bebauungsplans wie folgt geändert bzw. ergänzt:

B. Festsetzungen

**§ 9 - Gestaltung der Bauten -**

Unterziffer 2 (vgl. Anhang 1) wird wie folgt neu gefasst:

2. Höhenbestimmung der baulichen Anlagen:

Die Wandhöhe wird Mitte des Gebäudes an der Gebäudeaußenwand zwischen Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden und dem obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. Sie darf maximal 4,25 m betragen.

Unterziffer 4 (vgl. Anhang 1) entfällt

Unterziffer 5 (vgl. Anhang 2) entfällt

Unterziffer 6 (vgl. Anhang 2) wird wie folgt neu gefasst:

6. Dachgauben sind zulässig, dürfen in ihrer Summe jedoch maximal zwei Drittel der Gebäudelänge betragen. Als Gebäudelänge ist die Wandlänge von Außenkante Giebelwand bis Außenkante Giebelwand zu Grunde zu legen.

Für Dachgauben sind Dachform und -neigung, einschließlich einem Flachdach, frei wählbar.

Unterziffer 7 (vgl. Anhang 2) wird wie folgt ergänzt:

7. Die Dachneigung muss bei Hauptgebäuden 24 bis 36 Grad betragen. Untergeordnete eingeschossige Anbauten bis zu einer Grundfläche von maximal 80 m<sup>2</sup> dürfen mit einem Flachdach errichtet werden.

#### **§ 10 – Nebengebäude und Garagen –**

Unterziffer 7 wird neu hinzugefügt:

7. Pro Wohnung müssen mindestens 2 Stellplätze ausgewiesen werden. Gefangene Stellplätze dürfen angerechnet werden.

Der Nachweis ist im Rahmen von Neu-, Um- oder Anbaumaßnahmen zu erbringen.

Aufgestellt: Lahr, 15.11.2013

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin

## Anhang 1

- 1 -

### Bebauungsvorschriften

Zum Bebauungsplan der Gemeinde Fischerbach, Kreis Wolfach für das Baugebiet

" Am Kirchberg "

#### A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG).
2. §§ 1 -23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 428) (BauNVO)
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. S. 21)
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 108).
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111, Abs. 1, 2 der Landesbauordnung für Baden Württemberg vom 6. 4. 1964 (Ges. Bl. S. 151) (LBO).

#### B. Festsetzungen

##### I. Art der baulichen Nutzung

§ 1 - Baugebiet -  
Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als

" Allgemeines Wohngebiet " (WA)  
gemäß § 4 BauNVO

festgelegt.

§ 2 - Ausnahmen -

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

§ 3 - Neben- und Versorgungsanlagen -

1. Nebenanlagen sind im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO 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 Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

- 2 -

§ 5 - Zulässiges Maß der baulichen Nutzung -

1. Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch die Eintragung im Bebauungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Bebauungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweilige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.
2. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend oder als Höchstgrenze.
3. Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden (Aufenthaltsräume im Dach- und Kellergeschoss), wenn die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

III. Bauweise nach § 22 BauNVO und überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO

§ 6 - Bauweise -

1. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt.
2. Im gesamten Baugebiet sind Einzelhäuser vorgesehen.
3. Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

§ 7 - Überbaubare Grundstücksfläche -

1. Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen und Bautiefen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Anlagen nach § 23 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
3. Ein Vortreten von Gebäudeteilen, insbesondere von Dachvorsprünge, Balkonen, Veranden, Erkern, Terrassen, Kellerlichtschächten, Freitritten vor die Baugrenze kann in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

§ 8 - Grenz-, Gebäude- und Fensterabstände -

Für die Einhaltung der Grenz-, Gebäude- und Fensterabstände sind die im Bebauungsplan eingetragenen Maße verbindlich. Bei Nichteintragung von Maßen gelten die Grenz-, Gebäude- und Fensterabstände der §§ 7 - 9 der LBO vom 6.4.1964.

§ 9 - Gestaltung der Bauten -

1. Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden.
2. Die Höhebestimmung der baulichen Anlagen:  
Die Traufhöhe von Oberkante Erdgeschoss-Fußboden bis zum Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachkonstruktion (Oberkante Sparren) an der Traufseite darf bei eingeschossigen Gebäuden maximal 3,25 m betragen. Abgrabungen zur Erreichung des Untergeschoßes als Vollgeschosß sind nicht zulässig

- 3 -

3. Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßbodens ist im Bebauungsplan für jedes Bauvorhaben festgelegt.  
Sie ist bezogen auf Meereshöhe NN (angenommene Höhe).  
Fixpunkt: TP bei der Kirche als angenommene Höhe  
= 260,00 m NN
4. Dachvorsprünge sollen nicht mehr als 0,70 m über Hausgrund, Anbauten oder Balkonen überragen.
5. Die Ausführung eines Kniestockes bis zu 0,50 m (von OK Decke bis zum Schnittpunkt der Sparrenschwelle gemessen) ist zulässig, soweit die Höhen nach § 9 Abs. 2 nicht überschritten werden.
6. Die Ausführung von Dachaufbauten ist nicht zulässig. Liegende Dachfenster bis 1,50 qm in der Ansichtsfläche sind zugelassen. Die Summe der Dachfenster darf jedoch in der Fläche 5 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.
7. Die Dachneigung muß bei Hauptgebäuden  $24^{\circ}$  -  $28^{\circ}$  betragen. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.
8. Bei allen Gebäuden, die in der ersten Bauzeile unterhalb des Waldes erstellt werden, muß ein Funkenfänger zur Verhütung von Waldbränden angebracht werden. (Im Lageplan ist diese Bauzeile gekennzeichnet)

§ 10 - Nebengebäude und Garagen -

1. Die Nebengebäude und Garagen müssen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
2. Nebengebäude und Garagen müssen eingeschossig erstellt werden. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen. Die Traufhöhe darf höchstens 2,50 m betragen.
3. Die im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Nebengebäude und die Garagen zweier benachbarter Grundstücke sind zu einem Baukörper zusammenzufassen, soweit der Bebauungsplan keine besonderen oder abweichenden Festsetzungen trifft.
4. Alle Garagen müssen von der Grundstücksgrenze zur Straße oder vor der Garage einen Abstand von mind. 5,00 m erhalten, damit eine ausreichend große PKW - Abstellfläche vor der Garage vorhanden ist.
5. Stellplätze sind im Bebauungsplan eingezeichnet. Sie sind von jeder Bebauung freizuhalten und nicht mit Schutzdächern zu versehen.

§ 11 - Einfriedigungen -

1. Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:
  - a.) Hangseitig:  
Sockel und Stützmauern von 0,50 - 1,20 m (je nach Geländebeschaffenheit) aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern oder einfache Naturholzzäune. Die Höhe der Heckenhinterpflanzung oder Naturholzzäune soll das Maß von 0,70 m nicht überschreiten.

./.

- 4 -

b. Talseitig:

Hecken aus bodenbeständigen Sträuchern oder einfache Holzzäune mit Heckenhinterpflanzung ohne Sockel. Die Gesamthöhe der Einfriedung soll das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.

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

§ 12 - Grundstücksgestaltung und Vorgärten -

1. Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
2. Je nach Gebäudetiefe sind die Böschungen und Einschnitte im Baugesuch nach Geländequerschnitten darzustellen und mit der Bauaufsichtsbehörde abzustimmen.
3. Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
4. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 13 - Außengestaltung der Gebäude -

1. Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spät. 1 Jahr nach der Rohbauabnahme entsprechend den Bestimmungen der Baugenehmigungsbehörde zu behandeln.
2. Die Haupt- und Nebengebäude sind in Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.
3. Die Farbgebung soll in heller Tönung erfolgen und ist im Einvernehmen mit der Baupolizeibehörde abzustimmen.

§ 14 - Planvorlagen -

Neben den üblichen Planunterlagen zur Baueingabe kann die Baurechtsbehörde erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Modelle, Lichtbilder, Fotos und Lattengerüste verlangen.

§ 15 - Entwässerung -

Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten.

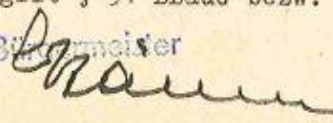
§ 16 - Stromversorgung -

Die gesamte Stromversorgung innerhalb des Bebauungsplanes ist zu verkabeln.

§ 17 - Befreiungen -

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bebauungsvorschriften gilt § 31 BBauG bezw. § 94 LBO.

Der Bürgermeister



## Anhang 2

Gemeinde Fischerbach  
Ortenaukreis

### Satzung

#### über die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kirchberg"

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. IS. 2253), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 01.04.1985 (GBl. S. 51), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 17.12.1984 (GBl. S. 675), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18.05.1987 (GBl. S. 161), hat der Gemeinderat am 25. Januar 1995 die Änderung des Bebauungsplanes "Kirchberg" vom 20.12.1968 als Satzung beschlossen.

#### § 1

##### Gegenstand der Änderung

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind die Bebauungsvorschriften in der Fassung vom 20.12.1968.

#### § 2

##### Inhalt der Änderung

Die Bebauungsvorschriften nach § 2 Nr. 5, Bestandteile des Bebauungsplanes, werden in folgenden Punkten geändert:

§ 9 Nr. 5, 6 und 7 werden ersetzt durch:

5. Die Höhe des Kniestocks darf bis zu 0,80 m betragen (von Oberkante Decke bis zum Schnittpunkt der Sparrenschwelle gemessen), soweit die Höhe nach § 9 Abs. 2 nicht überschritten wird.
6. Dachaufbauten (Dachgauben) sind zulässig, dürfen jedoch 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Schleppegauben sind zulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind so zu wählen und zu gestalten, daß sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile miteinander übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken.
7. Die Dachneigung muß bei Hauptgebäuden 24 bis 36 Grad betragen.



§ 3

**Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4

**Inkrafttreten**

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Fischerbach, 09. Februar 1995

  
Matt  
Bürgermeister



Gemeinde Fischerbach  
Ortenaukreis

- Entwurf -

## Satzung

### über die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Kirchberg"

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (Gbl. S. 577, 720), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.11.1993 (Gbl. S. 657), hat der Gemeinderat der Gemeinde Fischerbach am 20. Dezember 1995 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Kirchberg" als Satzung beschlossen.

#### § 1

##### Gegenstand der Änderung

Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind die Bebauungsvorschriften vom 20.12.1968.

#### § 2

##### Inhalt der Änderung

Die Bebauungsvorschriften nach § 2 Nr. 5, Bestandteile des Bebauungsplanes, werden nach Maßgabe der Begründung wie folgt geändert bzw. ergänzt:

§ 7 Nr. 2 der Bebauungsvorschriften wird ersetzt durch:

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 Baunutzungsverordnung werden zugelassen.

§ 10 der Bebauungsvorschriften wird ergänzt durch:

6. Garagen können auch auf den nicht überbaubaren oder ausgewiesenen Grundstücksflächen zugelassen werden.

#### § 3

##### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4

**Inkrafttreten**

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Fischerbach, 26. Januar 1996

  
Matt  
Bürgermeister



Inkraftgetreten am 27. April 1996.

Fischerbach, den 22. Mai 1996

  
Matt, Bürgermeister

