

STADT L I C H T E N A U
LANDKREIS R A S T A T T

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

für den Bebauungsplan "H A U P T S T R A S S E - O R T S K E R N"

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1969 (BGBl. I. S. 341) - BBauG - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1978 (BGBl. I. S. 2256).
- 1.2 §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I. S. 429) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I. S. 1237), Berichtigung vom 20.12.1968 (BGBl. I. S. 117).
- 1.3 §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Erstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I. S. 21).
- 1.4 § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 108), geändert durch Verordnung vom 16.03.1965 (Ges. Bl. S. 62).
- 1.5 §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 11 und 111 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 06.04.1964 (Ges. Bl. S. 151) -LBO- in der Fassung vom 20.06.1972 (Ges. Bl. S. 351).

2. Art der baulichen Nutzung (§ 2 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

Das Baugebiet ist "Mischgebiet" (MI) (§ 6 BauNVO)

Ausnahmen nach Absatz (3) BauNVO sind gemäß § 1 (4) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

3. Nebenanlagen (§ 14 (1) i. V. mit § 23 (5) BauNVO

Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig,

Als Ausnahmen können Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 (2) zugelassen werden.

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

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:

Baugebiet (MI)

Zahl der Voll- geschosse (Z)	Grundflächen- zahl (GRZ)	Geschoßflächen- zahl (GFZ)
II	0,7	1,4

5. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

MI: offene Bauweise

Es sind nur Hausgruppen zugelassen (§ 22 (2) BauNVO).

Für die Stellung der Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

6. Grenz- und Gebäudeabstand

Die einzuhaltenen seitlichen Grenzabstände der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen sind gemäß Bebauungsplan einzuhalten.

Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

7. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

Garagen sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den Grundstücken zugelassen. Sie können unmittelbar an den Erschließungsstraßen unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Stellplätze dürfen nicht in dem im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtfeld hergestellt werden.

8. Von der Bebauung freizuhaltende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

An den Einmündungen der Straßen sind die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder (Sichtdreiecke) von jeder sichtbehinderten Bebauung, Bepflanzung, Einzäunung und Benützung freizuhalten. Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Einzäunungen und dergleichen nicht höher als 0,80 m über die Fahrbahn der Straßen hinausragen.

9. Baugestaltung für Gebäude

9.1 Mindestlänge der Gebäudelängsseite

bei zweigeschossigen Gebäuden 13 m

9.2 Höhe der Gebäude von Oberkante Fußboden Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Unterkante Sparren darf höchstens betragen:

bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m

9.3 Sockelhöhen der Gebäude (Oberkante Fußboden Erdgeschoß)

Die Sockelhöhe gilt jeweils an der Gebäudelängsseite gemessen. Sie darf bezogen auf das natürliche bzw. festgelegte Gelände höchstens betragen:

bei zweigeschossigen Gebäuden 0,80 m

9.4 Geländeschnitte

Jedem Bauantrag ist zur Genehmigung ein Geländeschnitt M 1:100 (auf Verlangen auch mehrere) mit eingezeichnetem Straßenprofil beizufügen. Die höhenmäßige Einordnung des Gebäudes und der Garagen ist gleichzeitig eindeutig klarzustellen. Sofern Nachbargebäude bereits vorhanden sind, sind die Sockelhöhen diesen anzupassen. Dabei ist besonders auf die Festlegung der Sockelhöhen in den einzelnen Querschnitten zu achten.

9.5 An- und Vorbauten

Sie sind nur erlaubt, wenn sie an angemessenem Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen. Winkelbauten sind nur bei eingeschossigen Gebäuden gestattet.

9.6 Dächer

Sie sind als Satteldächer auszubilden. Die Dachneigungen sind im Bebauungsplan im einzelnen festgesetzt. Bei Doppelhäuser muß die Dachneigung gleich sein.

Für die Dachdeckung ist dunkles nicht glänzendes Material zu verwenden. Dachüberbauten sind bei flach geneigten Dächern nicht gestattet.

Die Hauptfirstrichtung der Gebäude muß wie im Bebauungsplan festgelegt, eingehalten werden. Winkelbauten sind gestattet, wobei der vorstehende Teil auch mit Giebel zugelassen ist.

10. Baugestaltung - Nebengebäude und Garagen

10.1 Garagen

Vorgeschriebene Dachform: Flachdach

Höchste Höhe in der Einfahrt (Außenmaß): 2,50 m

Garagen können in das Gebäude mit einbezogen werden.

10.2 Nebengebäude

Die Nebengebäude müssen sich hinsichtlich Baumasse und Baugestaltung dem Hauptgebäude unterordnen und in guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen.

11. Einfriedigungen

11.1 Zulässig an öffentlichen Straßen und Plätzen:

Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung oder Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung bis zu einer Höhe von höchstens 0,80 m vom Gehweg gemessen.

11.2 Zulässig an den sonstigen Grundstücksgrenzen:

Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung oder Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung bzw. Drahtgeflechte bis zu einer Höhe von 1,50 m.

11.3 Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

12. Zusätzliche Genehmigungspflicht (§ 111 LBO)

Entgegen der LBO werden als genehmigungspflichtig folgende Anlagen bzw. Einrichtungen festgelegt:

- a) Stützmauer auch kleiner als 1 m (§ 89 Abs. 12, Nr. 12 LBO)
- b) Aufschüttungen und Abgrabungen über 1 m Höhe (§ 89 Abs. 1 Nr. 23 LBO)
- c) Alle in § 89 Abs. 1 Nr. 29 LBO genannten Werksanlagen
- d) Wasserbecken und Wasserbehälter, auch unter 50 cbm Fassungsvermögen (§ 86 Abs. 1 Nr. 23 LBO)
- e) Künstliche Hohlräume unter der Erdoberfläche bis 20 cbm Rauminhalt (§ 89 Abs. 1 Nr. 24 LBO)

13. Stromversorgung

- 13.1 Die Stromversorgung erfolgt durch Erweiterung des bereits bestehenden Netzes.
- 13.2 "Elektrizitätsversorgungseinrichtungen" wie Kabelverteilerschränke, Masten und Masttrafostationen in der erforderlichen Anzahl auf hierfür im Bebauungsplan nicht vorgesehenen Stellen und Flächen, also auch auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen, dürfen errichtet werden.
- 13.3 Gemäß den geltenden VDE-Bestimmungen muß zwischen den spannungsführenden Leiterseilen und den zu errichtenden Gebäuden bei größtem Durchhang und ausgeschwungenen Leiterseilen ein Mindestabstand von 3 m jederzeit eingehalten werden.

14. Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 14.1 Die Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- 14.2 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.
- 14.3 Vorplätze müssen geplant und befestigt werden.
- 14.4 Jedes private Baugrundstück im Bereich des Bebauungsplanes muß mit mindestens je einem hochwachsenden Laubbaum bepflanzt werden.

15. Ausnahmen und Befreiungen

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

Ausnahmen sind jedoch nur insoweit zulässig, wie sie im Bebauungsplan bzw. in der Bebauungsvorschrift vorgesehen sind.

Lichtenau, den 6. März 1980.....

Der Bürgermeister:



Kauf

GENEHMIGT S. 1-7

Rastatt, den 16. APR. 1980



Landratsamt Rastatt - 4. 41

i. A.

Müller