

STADT LICHTENAU  
Landkreis Rastatt



*Rothfuß*  
Rothfuß, Bürgermeister

BAUMEISTER  
INGENIEURBÜRO GmbH

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**  
(schriftliche Festsetzung)  
zum Bebauungsplanentwurf für das Baugebiet "HIRSCH"

**A. RECHTSGRUNDLAGEN**

1. § 1 bis 3, 8 bis 9 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I, S. 2253)
2. §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I., S. 132)
3. §§ 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28.11.1983 (GBL-S. 770)  
-LBO-

**B. FESTSETZUNGEN**

**I. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB)**

**§ 1 Baugebiete**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ausgewiesen als:

**Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO**

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind:
  1. Wohngebäude
  2. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Festsetzung von Art und Begrenzung der Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

### § 2 Ausnahmen

Von den in §4 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind gem. §1 Abs.6 u. 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. Anlagen für Verwaltungen

Ausnahmen nach §4 Abs.3 Nr.2,4,5 BauNVO sind gemäß §1 Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### § 3 Neben-und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs.1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf privaten Grünflächen ist das Errichten von Nebenanlagen nicht zulässig.
2. Versorgungsanlagen im Sinne des §14 Abs.2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.
3. Wenn zum Zeitpunkt der Realisierung der Gesamtanlage bzw. des einzelnen Wohnhauses, Gas als Energieträger angeboten wird, darf nur diese Energie (Gas) verwendet werden. Ausnahmsweise sind Elektroheizungen zulässig. Kachelöfen können als Zusatzenergiequelle ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie mit Holzbrennstoffen befeuert werden.

## II. Maß der baulichen Nutzung

### § 4 Allgemeines

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

§ 5 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Die Festsetzung der Grundflächenzahl, und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
2. Ist die Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§19 Abs.1 BauNVO) kleiner ausgewiesen als die angegebene Grundflächenzahl, so ist die Fläche maßgebend, die im Bebauungsplan tatsächlich als überbaubar ausgewiesen ist.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 6 Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO) festgesetzt.
2. Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend. Es sind Trauf- und Giebelstellung zur Straße sowie beide Stellungen in Kombination zueinander zulässig.
3. Zur Sicherstellung einer lockeren Bebauung sind auf den gekennzeichneten Bauflächen nur Einzel und Doppelhäuser zulässig. Die Flächen sind im Bebauungsplan symbolisch gekennzeichnet.

§ 7 Überbaubare Grundstücksflächen

1. Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
2. Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Treppen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten und Erker, Balkone, Wintergärten, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenze bis max. 1,75 m überschreiten, wenn deren Breite nicht mehr als 1/4 der Gebäudelängsseite beträgt. Die Beschränkung der Breite gilt nicht für Dachvorsprünge.

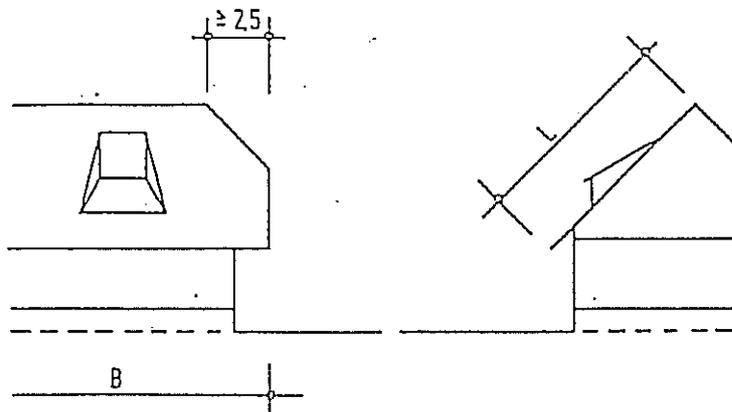
§ 8 Abstandsflächen

1. Die Tiefe der Abstandsflächen der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen ist durch die gültige LBO geregelt.
2. Weitergehende Abstandsflächen nach der LBO bleiben unberührt.

§ 9 Baugestaltung

1. Gebäudetyp A und B
  - 1.1 Zulässige Dachform : Satteldach, Walmdach
  - 1.2 Die Sockelhöhe der Gebäude (OK Erdgeschoßrohfußboden) darf als Mindestmaß 0,80 m und als Höchstgrenze 1,20 m betragen. Die Sockelhöhe ist auf die Straßenoberkante in Straßenachse, gemessen vor Gebäudemitte, zu beziehen.
  - 1.3 Dachgauben sind gestattet. Ihre Summe soll 33% der einzelnen Dachflächen (Ortgang x Traufe) nicht überschreiten. Dachgauben können auch die Traufe unterbrechen.

$$\text{Dachfläche} = L \times B$$

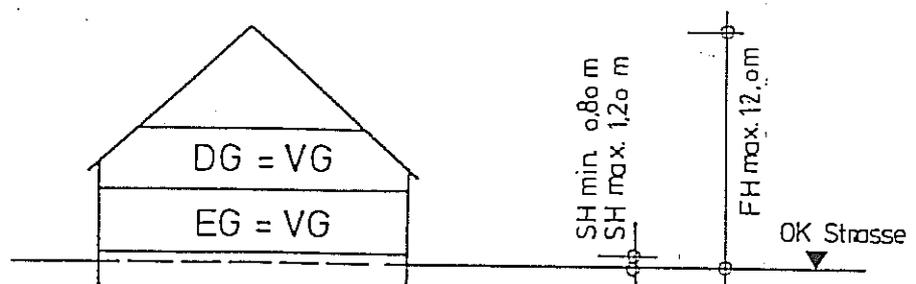


- 1.4 Für die Dachdeckung ist tonrotes bis dunkles, nicht glänzendes Material zu verwenden.  
 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen muß die Dachdeckung einheitlich sein. Dachbegrünungen sind zulässig.
- 1.5 Fassadengliederung und Gestaltung:  
 Nach 15 m Gebäudelänge (Traufseite) muß ein Gebäuderücksprung bzw. Gebäudevorsprung von mind. 1,5 m erfolgen.  
 Fassaden sind zu verputzen. Zur Gliederung der Fassade können bis 25% der Fassadenfläche verkleidet werden. Fassadenverkleidungen aus glänzendem Metall, Kunststoff, Materialimitation, Asbest- oder Faserzementprodukten sind unzulässig.
- 1.6 Sparrengesimse vor Traufen oder Ortgang dürfen max. 40 cm hoch sein.
- 1.7 Die Dachneigung wird wie folgt festgelegt:  
 Steilgeneigtes Dach 35° - 45°

## 2. Gebäudetyp A

- 2.1 Für Gebäude mit steilgeneigtem Dach gelten folgende Festsetzungen:  
 Die Firsthöhe der Gebäude in Gebäudemitte (gemessen von OK Straßenachse) darf als Höchstgrenze max. 12,0 m betragen.

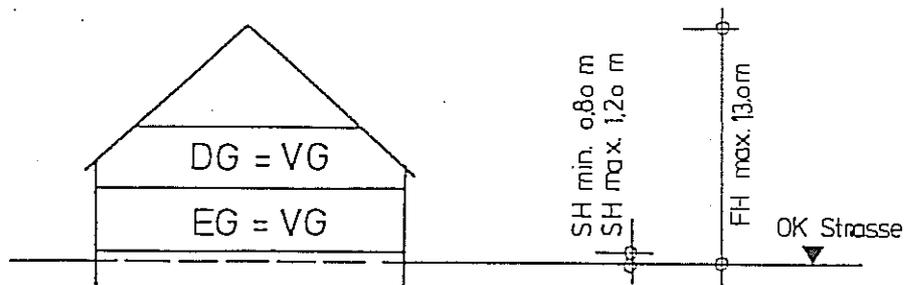
### STEILGENEIGTES DACH Dachneigung 35 - 45°



### 3. Gebäudetyp B

- 3.1 Für Gebäude mit steilgeneigtem Dach gelten folgende Festsetzungen:  
 Die Firsthöhe der Gebäude in Gebäudemitte (gemessen von OK Straßenachse) darf als Höchstgrenze max. 13,0 m betragen.

#### STEILGENEIGTES DACH Dachneigung 35-45°



## IV. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

### § 10 Garagen und Stellplätze

- Garagen und Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind die Flächen, die als private Grünflächen ausgewiesen sind. Für Garagen darf die Bautiefe das Maß von 14m ab Straßenbegrenzungslinie bzw. Hinterkante Gehweg nicht überschreiten. Sofern Garagen an öffentlichen Straßen angrenzen ist ein Abstand von 5,0 m einzuhalten. Soweit Garagen an der Grundstücksgrenze oder in der Grenzabstandsfläche vorgesehen sind, gelten die entsprechenden Bestimmungen der Landesbauordnung.

2. Für die Dachdeckung von Garagen sind geneigte Dächer in Anlehnung an die Dachneigung des Hauptgebäudes und Flachdächer zulässig, wobei Flachdächer mit einer Dachbegrünung zu versehen sind.

Die max. Höhe von Garagen wird (gemessen von OK-Straßenachse) wie folgt festgelegt:

Garagen mit Satteldach, Walmdach	5,00 m
Garagen mit Flachdach	3,20 m

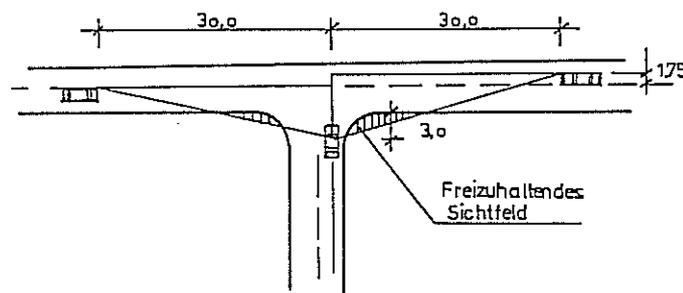
### § 11 Einfriedigungen

1. Als Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sowie im Vorgartenbereich sind gestattet:

Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung, Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung; Stahlgitter im Rahmen (Rohr- oder Winkeleisen) mit Heckenhinterpflanzung sowie Natursteinmauern und Mauern mit Natursteinverblendung bis 0,80 m Höhe.

2. Die Gesamthöhe der Einfriedigung, die sich nicht an der Straßenlängsseite befindet, darf das Maß von 1,50 m nicht überschreiten.
3. Im Bebauungsplan eingetragene Sichtdreiecke sind von ständigen Sichtbehinderungen, parkenden Fahrzeugen und Bewuchs über 0,80 m, gemessen ab OK Fahrbahn, freizuhalten. Ausgenommen sind hochstämmige Laubbäume mit einem Baumkronenansatz über 2,50 m.

Die Abmessungen der Sichtdreiecke ergeben sich folgendermaßen:



§ 12 Grundstücksgestaltung

1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind mit Ausnahme von Zugängen, Zufahrten, Stellplätzen als Grünfläche mit Bepflanzung anzulegen.
2. Aus ökologischen und klimatischen Gründen dürfen nicht überbaute Grundstücksflächen höchstens bis zu einem Drittel befestigt werden. Dabei sind nur Befestigungsarten zulässig, die den Boden nicht völlig versiegeln (z.B. Steinpflaster im Sandbett, Schotterrasen, Rasengittersteine u.ä.). Eine Befestigung mit Makadam, Beton, Betonunterbau o.ä. ist nur dann zulässig, wenn zwingende Rechtsvorschriften dies erfordern.
3. Auf den im Bebauungsplan als private Grünfläche gekennzeichneten Bereichen sind aus landschaftsgestalterischen Gründen keine Nebenanlagen, keine Flächenbefestigungen und keine Garagen zulässig.

§ 13 Grundstücksentwässerung

1. Zur möglichen Versickerung von Regenwasser sind Bodenversiegelungen so gering wie möglich zu halten (siehe dazu auch § 12 Grundstücksgestaltung dieser Vorschrift).
2. Es wird empfohlen das auf den Dachflächen der Gebäude anfallende Regenwasser, in Zisternen, oder Sickerteichen zurückzuhalten. Das Wasser kann später als Brauchwasser im Gartenbereich verwendet werden.
3. Grundwasserabsenkungen bei privaten Bauvorhaben sind nicht zulässig. Erforderlichenfalls hat die Ausbildung des Kellers als wasserdichte Wanne zu erfolgen.

Diese Regenrückhaltung sollte ein Fassungs-  
volumen haben, das dem anfallenden Nieder-  
schlagswasser bei einem 15-minütigen Regen-  
ereignis entspricht. Das Volumen errechnet  
sich folgendermaßen:

$$\text{Volumen l} = 13 \text{ l/qm} \times \text{Dachfläche qm}$$

In die Berechnung sollte auch die Dachfläche  
der Garagen einbezogen werden.

#### § 14 Erhaltungsgebot

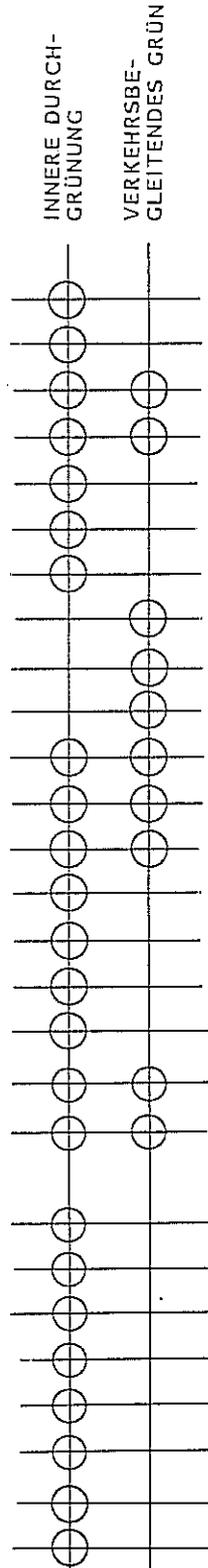
1. Grundsätzlich sind möglichst viele Bäume und Sträucher auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu erhalten.
2. Der vorhandene Baum- und Strauchbestand auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen, für die im Bebauungsplan ein Erhaltungsgebot festgesetzt ist, darf nicht entfernt werden. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Die Bäume mit Erhaltungsgebot sind im Lageplan (M. 1:500) entsprechend gekennzeichnet.
3. Unvermeidliche Abgänge von Bäumen und Sträuchern mit Erhaltungsgebot sind umgehend durch standortgerechte Nachpflanzungen zu ersetzen.

#### § 15 Pflanzgebot

1. Die im Plan eingetragenen Pflanzgebote sind lediglich hinsichtlich des Pflanzbereiches verbindlich. Vom Standort kann abgewichen werden, soweit dies zur Einhaltung nachbarrechtlicher Abstandsvorschriften erforderlich ist.,
2. Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum der im Pflanzschema genannten Arten zu pflanzen.  
Geeignete Arten:

GEEIGNETE ARTEN

Standort                      Deutscher                      Botanischer  
Name                              Name

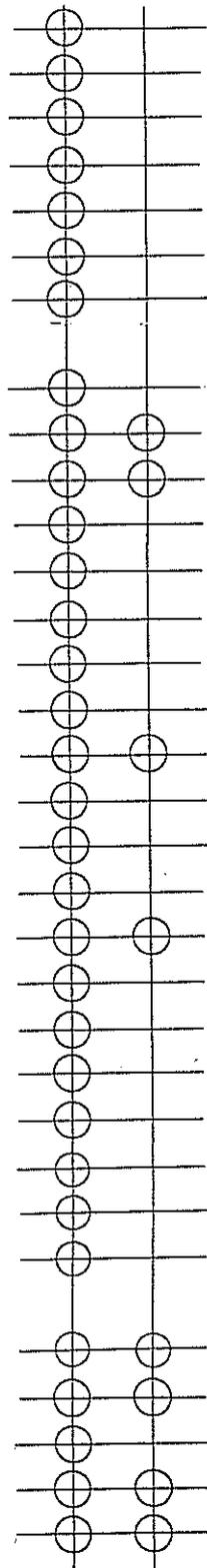


EINHEIMISCHE LAUBBÄUME:

Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Grauerle	Alnus incana
Birke	Betula pendula
Eiche	Quercus robur
Buche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Feldulme	Ulmus minor
Bergulme	Ulmus glabra
Salweide	Salix alba
Traubenkirsche	Prunus padus
Vogelkirsche	Prunus avium
Roskastanie	Aesculus hippocastanum
Flatterulme	Ulmus laevis

OBSTGEHÖLZE:

Kassin	Prunus sp.
Frühe rote Meckenheimer	Prunus sp.
Burlat	Prunus sp.
Geheimrat Oldenburg	Malus sp.
Goldparmäne	Malus sp.
Ontario-Apfel	Malus sp.
Auer Straßenapfel	Malus sp.
Aargauer Jubiläumsapfel	"



Boskoop	"
Später Paradies	"
Wintersdorfer Haferapfel	"
Grüne Jagdbirne	Pyrus sp.
Gelbmöstler	"
Lederhosenbirne	"
Weinbirne	"
<u>EINHEIMISCHE STRÄUCHER:</u>	
Haselnuß	Corylus avellana
Heckenrose	Rosa rugosa
Hundsrose	Rosa canina
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hartriegel	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Besenginster	Cytisus scoparius
Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Liguster	Ligustrum vulgare
Kreuzdorn	Rhamnus chartaticus
Ackerbrombeere	Rubus caesius
Eßbrombeere	Rubus fruticosus
Himbeere	Rubus idaeus
Johannisbeere	Ribes nigrum
Weißdorn	Crataegus monogana
Waldberberitze	Berberis vulgaris
<u>KLETTERPFLANZEN:</u>	
Jelängerjelieber	Lonicera caprifolium
Knöterich	Polygonum aubertii
Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
Wilder Wein	Partenocissus quinquefolia
Efeu	Hedera helix

Es können auch andere einheimische Arten gewählt werden, jedoch keine Nadelgehölze. Im Bereich des Spielplatzes und des Kindergartens dürfen nur ungiftige und dornenfreie Gehölze gepflanzt werden.

§ 16 Ein- und Ausfahrtsgebot

1. In der Bahnstraße werden entlang den Grundstücken Flst. Nr. 1041/2; 1042/1 und 1078 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die genaue Abgrenzung ist im Lageplan M. 1: 500 gekennzeichnet. Zu- und Abgänge sind in diesem Bereich nicht zugelassen. Soweit Einfriedigungen vorgesehen sind oder bereits bestehen, dürfen keine Tore bzw. Öffnungen vorhanden sein.

Lichtenau, den 08. Oktober 1992

Stadt Lichtenau:

Planfertiger:



ROTHFUSS, BÜRGERMEISTER



BAUMEISTER  
INGENIEURBÜRO GMBH  
Schillerweg 2  
7573 Sinzheim



Keine Beanstandungen  
gemäß § 11 (3) BauGB  
Rastatt, den 14. JAN. 1993



- Seemann -