

Anlage Nr. 2

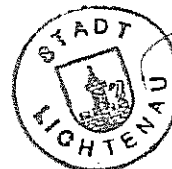
A. F. F. F.

Stadt LICHTENAU

Ausgeföhigt:

Landkreis RASTATT

7585 Lichtenau, 15. JUNI 1989



R. F. F.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Über den Bebauungsplan "L e t t a c k e r"

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 §§ 1 - 2, 8 - 10 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBI. I. S. 2253)
- 1.2 §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 15.09.1977 (BGBI. I. S. 1763) - BauNVO - geändert am 19.12.1986.
- 1.3 §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 30.07.1981 (BGBI. I. S. 833).
- 1.4 § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (Ges. Bl. 1983, S. 770) -LBO-

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen nach Abs. (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

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

3.1 Im WA sind Nebenanlagen, soweit sie bauliche Anlagen sind, wie Sichtschutzmauern, selbständige Garten- und Gerätehäuschen, Pergolen usw. nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

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

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Die Festsetzung des zulässigen Maßes der Nutzung (GRZ, GFZ) erfolgt durch Eintragung im Plan (Nutzungsschablone)

5. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

5.1 WA: Offene Bauweise

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zugelassen (§ 22 (2) BauNVO).

5.2 Für die Stellung und Hauptfirstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

5.3 Abweichende Bauweise für Garagen mit der Maßgabe, daß diese einseitig an einer Grundstücksgrenze erstellt werden dürfen, soweit der Plan dies vorsieht.

6. Überbaubare Flächen (§ 9 (1) BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan dargestellt.

7. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen sind auf den im Plan festgelegten Flächen herzustellen. Soweit solche fehlen oder bei zusätzlichem Bedarf, sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nicht überdeckte Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche hergestellt werden, jedoch nur bis auf Höhe der hinteren Baugrenze.

Soweit der Bebauungsplan keine Standorte für Garagen enthält, darf deren Hinterkante nicht mehr als 15 m von der Straßengrenze entfernt sein (Bautiefe). Die Giebelseite von Garagen, welche im Bebauungsplan an der Grundstücksgrenze festgesetzt sind, darf maximal 7 m betragen.

8. Baugestaltung - Hauptgebäude

8.1 **Doppelhäuser** müssen hinsichtlich Gebäudehöhe und Dachneigung einheitlich gestaltet werden.

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

- bei zweigeschossigen Gebäuden 3,70 m

Eine Überschreitung dieser Höhe ist bei Gebäuderücksprüngen zulässig, wenn diese nicht mehr als 1/3 der Giebel- oder Traufseite (Wand) des Gebäudes betragen.

8.3 **Sockelhöhen der Gebäude (Oberkante Fußboden Erdgeschoß)**

Die Sockelhöhe gilt jeweils an der Gebäudelängsseite gemessen. Sie ist im Sockelhöhenplan angegeben und einzuhalten.

8.4 **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.

8.5 **Gebäudetiefe**

Gemäß § 73 Abs. 1 Nr. B LBO wird die maximale Gebäudetiefe auf 20 m beschränkt.

8.6 Dächer

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

Für die Dachdeckung ist dunkles, nicht glänzendes Material zu verwenden.

Die Hauptfirstrichtung der Gebäude muß, wie im Bebauungsplan festgelegt, eingehalten werden. Winkelbauten sind bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze gestattet, wobei diese dem Hauptbaukörper unterzuordnen sind.

8.7 Dachgaupen sind nur ab einer Dachneigung von 35° zugelassen. Sie müssen mind. 2,50 m von der Giebelwand entfernt sein und 1,50 m unter dem First enden. An der Traufseite müssen mindestens zwei durchlaufende Ziegelreihen vorhanden sein. *-> gilt nicht für Zweifelhäuser bzw. Pseudogiebel!*

8.8 Die Anordnung von **Negativgaupen** (Dacheinschnitte) sind zugelassen. Die Gesamtlänge der Negativgaupen darf nicht mehr als $1/3$ der Gebäudelänge betragen und müssen mindestens 2,0 m von der Giebelwand entfernt sein. An der Traufe und am First müssen mindestens 1,0 m Dachfläche unter- und oberhalb der Negativgaupen durchgehend vorhanden sein. Eine Kombination von Dachgaupe/Dacheinschnitt auf gleichen Dachseiten ist unzulässig.

8.9 Lichtbänder sind zulässig.

Zur Errichtung von Lichtbändern in der Dachfläche kann die Dachfläche bis zu 80 cm Höhe zueinander versetzt werden, sofern die Gesamtgebäudehöhe nicht überschritten wird. Sonst ist die Versetzung der Dachfläche nur in den oberen zwei Drittel der Dachfläche und nur ein Drittel in der Dachlänge zulässig.

Lichtbänder am First durch Versetzen der Dachflächenenden sind nur bis zu 1,0 m Höhe gestattet, senkrecht gemessen zwischen den beiden Dachhautenden.

Die Lichtbänder nach Ziffer 1 und 2 müssen mindestens auf 80 % der Länge verglast sein.

B.10 Gebäudeaußenwand

Die Außenwände der Gebäude sind in Bezug auf Farbe und Material harmonisch der Landschaft anzupassen. Es sind nur nicht glänzende Materialien und gedeckte Farben zulässig.

9. Baugestaltung - Garagen

- 9.1 Es sind nur Satteldächer zulässig. Das Satteldach muß in der Neigung dem Hauptgebäude entsprechen. Soweit im Bebauungsplan Firstrichtungen festgesetzt sind, müssen diese eingehalten werden.
- 9.2 Die Höhe der Garagen darf max. 2,50 m betragen, gemessen an der festgelegten Fußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand/Sparren.

10. Einfriedigungen

- 10.1 Zulässig an öffentlichen Straßen und Plätze sowie im Vorgartenbereich:
Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung oder Holzzäune (Lattenzäune) bzw. schmiedeeiserne Zäune mit Heckenhinterpflanzung bis zu einer Höhe von höchstens 0,80 m.
- 10.2 Zulässig an den sonstigen Grundstücksgrenzen:
Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung oder Holzzäune (Lattenzäune) bzw. schmiedeeiserne Zäune mit Heckenhinterpflanzung bis zu einer Höhe von höchstens 1,50 m.
- Zäune zur freien Landschaft hin dürfen nur mit Holzpfeosten oder grünen Metallpfeosten und grünummanteltem Maschendraht errichtet werden. Betonpfeosten zur freien Landschaft hin sind unzulässig.
- 10.3 Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

11. Stromversorgung

- 11.1 Die Stromversorgung erfolgt durch Erweiterung des bereits bestehenden Netzes, jedoch durch Verkabelung.
- 11.2 "Elektrizitätseinrichtungen" wie Kabelverteilerschränke, Masten und Masttrafostationen in der erforderlichen Anzahl der hierfür im Bebauungsplan nicht vorgesehenen Stellen und Flächen, also auch auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen, dürfen nicht errichtet werden.

12. Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 12.1 Die Auffüllung und Abtragungen auf dem Grundstück sind nur im Umfang zugelassen, wie in den Schnitten (Anlage 6.1 - 6.3) aufgezeigt und so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- 12.2 Vorgärten sind spätestens 2 Jahre nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
- 12.3 Vorplätze müssen planiert und befestigt werden. Es sollen nur wassergebundene Beläge verwendet werden.
- 12.4 Der vorhandene Baumbestand ist soweit als möglich in die Bebauung einzubeziehen. Sofern auf einem Grundstück kein hochstämmiger Baum verbleibt, ist ein solcher zu pflanzen und zu unterhalten. Je begonnene 400 qm Grundstücksfläche muß ein hochstämmiger Baum gepflanzt werden, wobei bestehende angerechnet werden. Es sind insbesondere einheimische Laub- und Obstbäume zu verwenden.

Für die Randbereiche des Baugebietes ist ein Pflanzgebot für je zwei Bäume im Bebauungsplan festgelegt. Es sind großkronige Laub- oder Obstbäume zu pflanzen.

13. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bebauungsvorschriften gilt § 31 BauGB:

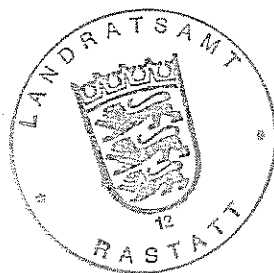
Ausnahmen sind jedoch nur insoweit zulässig, wie sie im Bebauungsplan bzw. in der Bebauungsvorschrift vorgesehen sind.

7585 Lichtenau 15. JUNI 1989

(Ort und Datum)



(Der Bürgermeister)



Keine Beanstandungen
gemäß § 11 (3) BauGB
Rastatt, den 31.7.1989

Albecker
Albecker