

STADT LICHTENAU

LANDEKREIS RASTATT

Li-22

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN "WALDBÜHND"

IM STADTTEIL ULM

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) - BBauG -.
- 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 Darstellung 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 16.3.1965 (Ges.Bl. S. 62).
- 1.5 §§ 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 - in der Fassung vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S. 351).

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BBauG):

2.1 Baugebiet I und II

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO, Nr. 1

Betriebe des Beherbergungsgewerbes

sind gemäß § 1 (5) BauNVO allgemein zugelassen.

Ausnahmen nach § 4 (3) 2 bis 6 BauNVO sind gemäß § 1 (4)

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, selbstständige 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) 1a BBauG):

4.1 Baugebiet I (WA)

Geschoßzahl		Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Z		GRZ	GFZ
I	Einzelhäuser als Höchstgrenze	0,3	0,5

4.2 Baugebiet II (WA)

Z		GRZ	GFZ
II	Einzelhäuser als Höchstgrenze	0,3	0,6

5. Bauweise (§ 9 (1) 1b BBauG):

5.1 WA: offene Bauweise

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

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

6. Grenz- und Gebäudeabstand

6.1 Die einzuhaltenden seitlichen Grenzabstände der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen müssen mindestens 3,00 m betragen.

6.2 Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

7. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 1e BBauG):

Garagen sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den Grundstücken zugelassen. Sie sind auf den im Bebauungsplan vorgesehenen Hinweisflächen anzuordnen, bzw. 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 freizuhaltenden Fläche (§ 9 (1) 2 BBauG):

An den Eimmündungen 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 - Hauptgebäude

9.1 Mindestlänge der Gebäudelängsseite

9.1.1 bei eingeschossigen Gebäuden 9 m

9.1.2 bei zweigeschossigen Gebäuden 12 m

9.2 Doppelhäuser müssen einheitlich gestaltet werden.

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

9.3.1 bei eingeschossigen Gebäuden 3,05 m

9.3.2 bei zweigeschossigen Gebäuden 5,80 m

9.4 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:

9.4.1 bei eingeschossigen Gebäuden 0,80 m

9.4.2 bei zweigeschossigen Gebäuden 0,80 m

10.3

Es ist sowohl Flachdach als auch Satteldach zugelassen;
das Satteldach, sofern bauordnungsrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
Das Satteldach muß in der Neigung dem des Hauptgebäudes entsprechen.
Höchste Höhe der Garage darf höchstens 3,0 m vom festgelegten Gelände
bis OK-Dachtrauf betragen."

9.5 Geländeschnitte

Jedem Bauantrag ist zur Genehmigung ein Geländeschnitt M. 1:100 (auf Verlangen auch mehrere) mit eingezeichnetem Straßenprofil und genauer Höheneintragung des gewachsenen Geländes beizufügen. Die höhenmäßige Einordnung des Gebäudes und der Garagen ist gleichzeitig eindeutig klarzustellen. Sofern Nachbargebäude bereits vorhanden sind, sind die Sockelhöhen diesen anzupassen.

9.6 An- und Vorbauten

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

9.7 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. (siehe Zusatz nach 10.3)~~

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

10.2 Nebengebäude (ausgenommen Garagen und landwirtschaftliche Gebäude)

10.2.1 Geschößzahl: I

10.2.2 Höchste Traufhöhe: 3,50 m

10.3 Garagen

~~← 10.3.1 Vorgeschriebene Dachform: Flachdach~~

~~10.3.2 Höchste Höhe in der Einfahrt (Außenmaß): 2,50 m~~

zu

9.7

"Dachgauben sind zugelassen. Sie müssen mindestens 1,50 m von der Giebelseite entfernt sein und 1,00 m unter dem First enden. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf nicht mehr als die Hälfte der Dachbreite insgesamt haben. An Traufen müssen mindestens zwei durchlaufende Ziegelreihen erhalten bleiben. Die Anordnung von Negativgauben (Dacheinschnitten) ist zugelassen. Die Gesamtlänge der Negativgauben darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge betragen und sie müssen mindestens 2 m von der Giebelseite entfernt sein. An der Traufe und am First müssen mindestens 1 m Dachfläche unter- und oberhalb der Negativgauben durchgehend vorhanden sein. Eine Kombination von "Dachgaube/Dacheinschnitt" auf gleichen Dachseiten ist unzulässig.

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 1,00 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 unzulässig.

11.4 Treten zwischen Baugrundstücken und Straßen Höhenunterschiede auf, so sind diese durch Böschungen zu überwinden. Die Böschungen sind auf den Baugrundstücken anzulegen. Stütz- oder Einfriedigungsmauern sind nur nach besonderer baurechtlicher Genehmigung gestattet und auf den jeweiligen Baugrundstücken auf Kosten des Grundstückseigentümers zu errichten.

12. Ergänzungen bzw. Änderungen zu § 89 LBO

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

12.1 Stützmauern auch kleiner als 1 m (§ 89 Abs. 12)

12.2 Aufschüttungen und Abgrabungen über 1 m Höhe (§ 89 Abs. 23)

12.3 Alle Werbeanlagen im Sinne des § 17 LBO (§ 89 Abs. 29).

13. Stromversorgung

13.1 Die Stromversorgung erfolgt durch Erweiterung des bereits bestehender Niederspannungsfreileitungsnetzes.

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.

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.

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-Ulm, den

Der Bürgermeister:

STADT LICHTENAU BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN UND ZEICHENERKLÄRUNGEN FÜR BEBAUUNGSPLAN

① Planbearbeiter

Lauf, den 30.6.73

KARL ZINK
Ingenieurbüro
7591 Lauf, Poststr. 1
Tel. (07841) 93054

(Unterschrift)

② Aufstellung des Bebauungsplanes
nach § 2 Abs. 1 BBauG durch Beschluß
des Gemeinderats vom 20.6.73

Lichtenau, den 24. Sep. 1973

Bürgermeister

③ Öffentliche Auslegung
nach § 2 Abs. 6 BBauG
Öffentliche Bekanntmachung
am 23.6.73 durch Postblatt + Zeitung

Öffentliche Auslegung
vom 10.7.73 bis 13.8.73

Lichtenau, den 24. Sep. 1973

Bürgermeister

④ Beschluß als Satzung
nach § 10 BBauG i.V. m. § 4 GO

am 6. Sep. 1973

Lichtenau, den 24. Sep. 1973

Bürgermeister

⑤ Genehmigung des Landratsamtes -
Regierungspräsidiums
nach § 11 BBauG - i.V. m. § 2 Ziffer 1
der 2. DVD der Landesregierung

Rastatt, den 24.10.1973

Landratsamt - Bauamt
i.A.

(Unterschrift)

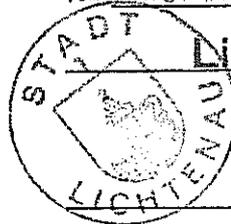
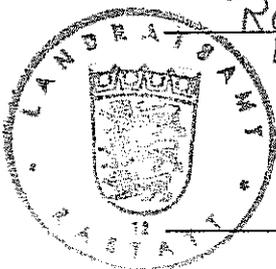
⑥ Inkrafttreten des Bebauungsplans
nach § 12 BBauG am 13.11.73

Öffentliche Bekanntmachung am 3.11.73 durch Amtsblatt
und aus am 5.11.-12.11.73 durch Auslegung

Öffentliche Auslegung
vom 13.11.73 bis 27.11.73

Lichtenau, den 18. Jan 1974

Bürgermeister



Zeichenerklärung zum Bebauungsplan

WOHNBAUFLÄCHEN

WS **WS** Kleinsiedlungsgebiete
§ 2 BauNVO

WR **WR** Reine Wohngebiete
§ 3 BauNVO

WA **WA** Allgemeine Wohngebiete
§ 4 BauNVO

GEMISCHTE BAUFLÄCHEN

MD **MD** Dorfgebiete
§ 5 BauNVO

MI **MI** Mischgebiete
§ 6 BauNVO

MK **MK** Kerngebiete
§ 7 BauNVO

GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN

GE **GE** Gewerbegebiete
§ 8 BauNVO

GI **GI** Industriegebiete
§ 9 BauNVO

SONDERBAUFLÄCHEN

SW **SW** Wochenendhausgebiete
§ 10 BauNVO

SO **SO** Sondergebiete, z. B. Hoch-
schul-, Klinik-, Kur-, Haf-
en- oder Ladengebiete
§ 11 BauNVO

GEBÄUDE TypEN

(Dachform, Firstrichtung, Geschößzahl)

 1 Vollgeschoß
Flachdach 0° - 5° Neigung

 1 Vollgeschoß, zuzüglich anrechenbares ausge-
bautes Untergeschoß nach § 2 Abs. 4 Nr. 2 LBO
Flachdach 0° - 5° Neigung

 1 Vollgeschoß
flachgeneigtes Satteldach

A	8° - 12° Neigung *
B	13° - 18° Neigung *
C	19° - 24° Neigung
D	25° - 32° Neigung

 1 Vollgeschoß zuzüglich anrechenbares ausge-
bautes Untergeschoß nach § 2 Abs. 4 Nr. 2 LBO
flachgeneigtes Satteldach

A	8° - 12° Neigung *
B	13° - 18° Neigung *
C	19° - 24° Neigung
D	25° - 32° Neigung

 1 Vollgeschoß zuzüglich anrechenbares ausge-
bautes Dachgeschoß nach § 2 Abs. 4 Nr. 1 LBO
Steildach mindestens 48° Neigung

 1 Vollgeschoß zuzüglich je ein anrechenbares ausge-
bautes Dach- und Untergeschoß nach
§ 2 Abs. 4 Nr. 1 und 2 LBO
Steildach mindestens 48° Neigung

HINWEIS

Diese Zeichen gelten bei höheren Geschößzahlen entsprechend. Es ändert sich jeweils nur die römische Ziffer im Kreis, welche immer die Gesamtzahl der Vollgeschosse (Vollgeschosse + anrechenbare Dach- und Untergeschosse) festsetzt.

* Sofern im Symbol für das Haus die Buchstaben A + B gleichzeitig eingetragen sind, sind Dach-
neigungen von 8° - 18° zulässig.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 Buchst. a BBauG sowie §§ 16 und 17 BauNVO)

röm. Ziffer, z. B. III Zahl der Vollgeschosse (Z)
als Höchstgrenze
röm. Ziffer in einem Kreis, z. B. III als Höchstgrenze
zwingend

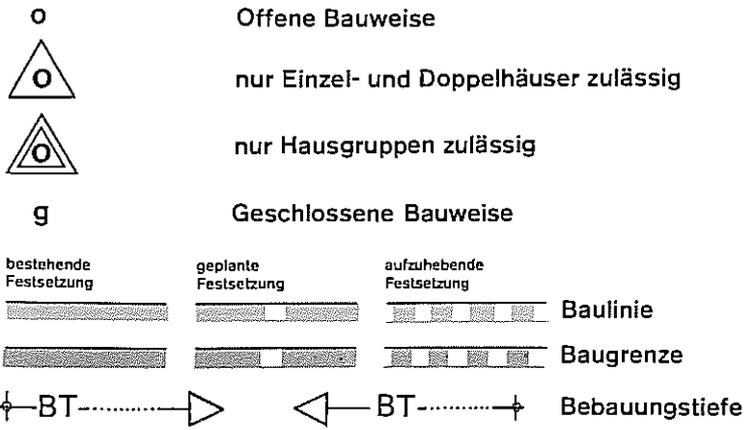
Dezimalzahl, z. B. 0,4 Grundflächenzahl
oder GRZ mit Dezimalzahl, z. B. GRZ 0,4

Dezimalzahl im Kreis, z. B. 0,7 Geschoßflächenzahl
oder GFZ mit Dezimalzahl, z. B. GFZ 0,7

Dezimalzahl im Rechteck, z. B. 3,0 Baumassenzahl
oder BMZ mit Dezimalzahl, z. B. BMZ 3,0

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

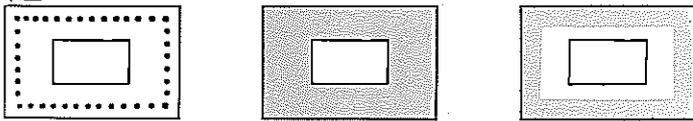
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b BBauG und §§ 22 und 23 BauNVO



BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. f BBauG)

Grundstücke für den Gemeinbedarf



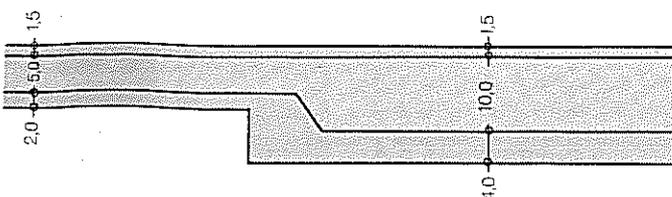
- | | |
|---------------------------|--------------------------------|
| Verwaltungsgebäude | Kirche |
| Schule | Hallenbad |
| Krankenhaus | Kindertagesstätte Kindergarten |
| Theater | Schutzraum, |
| Jugendheim Jugendherberge | Feuerwehr |
| Post | |

VERKEHRSFLÄCHEN

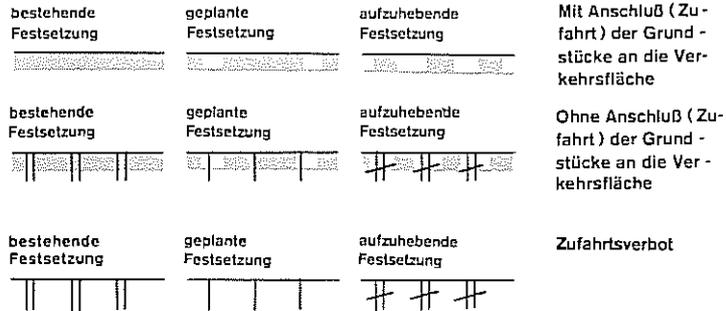
(§ 9 Abs.1 Nr.3 BBauG)



Unterscheidung zwischen Fahrbahn- und Gehwegflächen



Begrenzungslinie für Straßen und sonstige Verkehrsflächen



FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN ODER FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER ODER FESTEN ABFALLSTOFFEN (§ 9 Abs.1 Nrn. 5 und 7 BBauG)

Baugrundstücke für Versorgungsanlagen oder für die Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen

- | | |
|------------------------|--------------|
| Elektrizitätswerk | Fernheizwerk |
| Gaswerk | Wasserwerk |
| Wasserbehälter | Umspannwerk |
| Umformerstation | Brunnen |
| Pumpwerk | Kläranlage |
| Müllbeseitigungsanlage | |

FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGENSANLAGEN UND LEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BBauG)



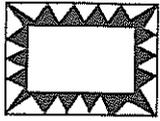
GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG)

- | | |
|-------------|------------------|
| Grünflächen | Grünflächen |
| Parkanlage | Dauerkleingärten |
| Zeltplatz | Sportplatz |
| Badeplatz | Spielplatz |
| Friedhof | |

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BBauG)



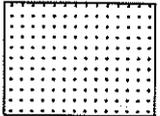
Flächen für Aufschüttungen



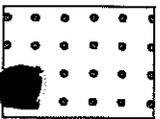
Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT

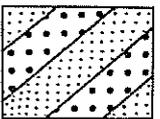
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)



Flächen für die Landwirtschaft



Flächen für die Forstwirtschaft



Flächen für Land- oder Forstwirtschaft

SONSTIGE FESTSETZUNGEN



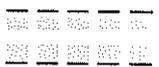
Flächen für Stellplätze oder Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe e und Nr. 12 BBauG)

St Stellplätze
Ga Garagen

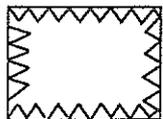
GSt Gemeinschaftsstellplätze
GGa Gemeinschaftsgaragen



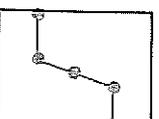
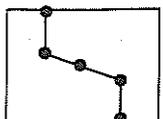
Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe h BBauG)



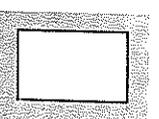
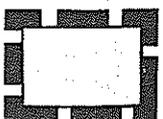
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)



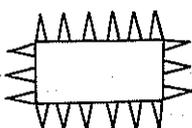
Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 16 Abs. 4 BauNVO)

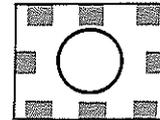
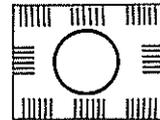


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 5 BBauG)



Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BBauG)

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



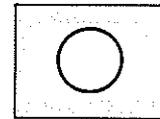
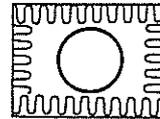
Umgrenzung der Flächen, die dem Natur- oder Landschaftsschutz unterliegen
(§ 9 Abs. 4 BBauG)



Naturschutzgebiet



Dem Landschaftsschutz unterliegende Flächen



Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BBauG)



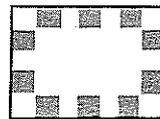
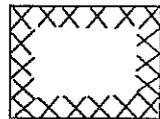
Wasserschutzgebiet



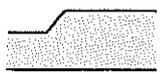
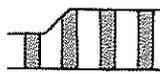
Quellenschutzgebiet



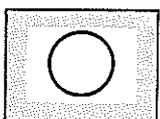
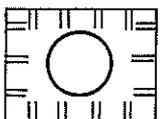
Überschwemmungsgebiet



Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, sowie Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind
(§ 9 Abs. 3 BBauG)



Flächen für Bahnanlagen
(§ 9 Abs. 4 BBauG)



Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
(§ 9 Abs. 4 BBauG)



Flughafen



Segelfluggelände



Landeplatz

Erläuterungen zu Bebauungsplanänderungen