

STADT LICHTENAU
LANDKREIS RASTATT

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN ERWEITERUNG
NEUBAUGEBIET "WALDBÜHND"

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960
(BGBI. I S. 341) - BldgG -.
- 1.2 §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO -) vom 26. Juni 1962 (BGBI. I
S. 429) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBI. I
S. 1237), Berichtigung vom 20.12.1968 (BGBI. 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 (BGBI. 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 Ver-
ordnung 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 nur Einzelhäuser 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 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 - Hauptgebäude

9.1 Mindestlänge der Gebäudelängsseite

9.1.1 bei eingeschossigen Gebäuden 9 m

9.1.2 bei zweigeschossigen Gebäuden 12 m

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

9.2.1 bei eingeschossigen Gebäuden 3,05 m

9.2.2 bei zweigeschossigen Gebäuden 5,80 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:

9.3.1 bei eingeschossigen Gebäuden 0,80 m

9.3.2 bei zweigeschossigen Gebäuden 0,80 m

→ Fok = LFB !

zu 9.6

"Dachgaupen sind zugelassen. Sie müssen mindestens 1,50 m von der Giebelseite entfernt sein und 1,00 m unter dem First enden. Die Gesamtbreite der Dachgaupen darf nicht mehr als die Hälfte der Dachbreite insgesamt haben. An Traufen müssen mindestens zwei durchlaufende Ziegelreihen erhalten bleiben. Die Anordnung von Negativgaupen (Dacheinschnitten) ist zugelassen. Die Gesamtlänge der Negativgaupen darf nicht mehr als $\frac{1}{3}$ 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 Negativgaupen durchgehend vorhanden sein. Eine Kombination von "Dachgaupe/Dacheinschnitt" auf gleichen Dachseiten ist unzulässig.

9.4 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.

9.5 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.

9.6 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.~~ (siehe Änderung gem. Satzung v. 3.4.86)

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

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."

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 bestehenden 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 planiert und befestigt werden.

15. Pflanzgebot

Auf jedem Baugrundstück ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes ein Baum anzupflanzen, der aus folgenden Arten auszuwählen ist:

Kirschbaum, Linde, Eiche, Tulpenbaum, Bergahorn, Spitzahorn, Platane, europäische Lärche, Sequoie.

16. 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 12. Sep 1977

Der Bürgermeister:



GENEHMIGT S. 1-6

Rastatt, den 24. APR. 1978



Landratsamt Rastatt - 4. 11

11. 11. 1978

Müller

