

# STADT LICHTENAU STADTTEIL GRAUELSBAUM BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN FÜR BEBAUUNGSPLAN BAUGEBIET „HASENKOPF“

① Planbearbeiter

ausgegeben am 29. März 1974

**KARL ZINK**  
Ingenieurbüro  
7591 Lauf, Poststr. 1  
Tel. (07841) \*3054

(Unterschrift)

② Aufstellung des Bebauungsplanes  
nach § 2 Abs. 1 BBauG durch Beschluss  
des Gemeinderats vom 26.6.1975

Lichtenau, den 27.6.1975



(Unterschrift)  
Bürgermeister

③ Öffentliche Auslegung  
nach § 2 Abs. 6 BBauG  
Öffentliche Bekanntmachung Hinweis im/  
am 26.6.75 durch Amtsblatt  
und Aushang v. 30.6.75 bis  
Öffentliche Auslegung einschl. 7.7.75  
vom 15.7.75 bis 15.8.75

Lichtenau, den 16.8.1975

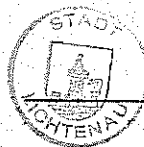


(Unterschrift)  
Bürgermeister

④ Beschluss als Satzung  
nach § 10 BBauG i.V. m. § 40

am 17.9.1975

Lichtenau, den 18.9.1975



(Unterschrift)  
Bürgermeister

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

Rastatt, den 5.11.1975

i.R.

(Unterschrift)  
Albecker

(Unterschrift)

⑥ Inkrafttreten des Bebauungsplans  
nach § 12 BBauG am 25.11.1975  
Öffentliche Bekanntmachung Hinweis im Amtsblatt  
am 15.11.75 durch u. Aushang v. 17.11.  
Öffentliche Auslegung bis einschl. 24.11.75  
vom 25.11.1975 bis 9.12.1975

Lichtenau, den 10. Dez. 1975



(Unterschrift)  
Bürgermeister

STADT            L I C H T E N A U  
STADTTTEIL      G R A U E L S B A U M  
  
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

### ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN " H A S E N K O P F "

#### 1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) - BBauG -.
- 1.2 §§ 1 - 25 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. 106), 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) - LEO - in der Fassung vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S. 351).

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

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

3.1 Im WA sind Nebenanlagen, soweit sie baulichen 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) 1a BBauG):

4.1 Baugebiet I (WA)

Geschoßzahl	Grundflächen-	Geschoß-
Z	zahl	flächenzahl
Z	GRZ	GFZ
III Einzelhäuser und Doppel-		
häuser als Höchstgrenze	0,55	0,70

4.2 Baugebiet II (WA)

Z	GRZ	GFZ
II Einzelhäuser u. Doppelhäuser	0,35	0,70

4.3 Baugebiet III (WA)

Z	GRZ	GFZ
I Einzelhäuser u. Doppelhäuser	0,40	0,4

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 können unmittelbar an den Erschließungsstraßen unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Stellplätze dürfen nicht in dem im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtfeld hergestellt werden.

8. Von der Bebauung freizuhaltende Fläche (§ 9 (1) 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 11 m

9.1.2 bei zweigeschossigen Gebäuden 13 m

9.1.3 bei dreigeschossigen Gebäuden 25 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

9.3.3 bei dreigeschossigen Gebäuden 8,55 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.

#### 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
9.4.3 bei dreigeschossigen Gebäuden	0,80 m

#### 9.5 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.

#### 9.6 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 in einzelnen festgesetzt. Bei Doppelhäusern 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.

#### 9.8 Gebäudeaußenwände

Die Außenwände der Gebäude sind in Bezug auf Farbe und Material harmonisch der Landschaft anzupassen. Es ist nicht glänzendes Material und gedeckte Farben zu verwenden.

#### 10. Baugestaltung - 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 0,50 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 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 Netzes, jedoch durch Verkabelung.

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 Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

14.2 Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. ~~Bei An-~~  
Auf jedem Baugrundstück ist im Vorgarten mindestens ein Baum von einer der folgenden Arten anzupflanzen: Linde, Stieleiche, Kirschbaum, Tulpenbaum, Bergahorn,  
14.3 Spitzahorn, Platane, Europäische Lärche, Sequoie.  
Die Anpflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes zu erfolgen.

15. Ausnahmen und Befreiungen

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

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

26. Juni 1975

Lichtenau, den .....

Der Bürgermeister:



*Ruff*

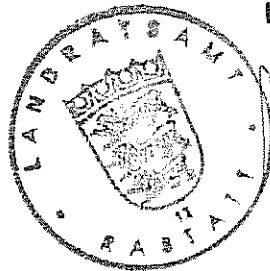


GENEHMIGT

Rastatt, den 05. Nov. 1975

Landratsamt

*I.A.*



*Albecker*