

Li-18

STADT LICHTENAU
STADTTEIL GRAUELSBAUM
LANDKREIS RASTATT

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

über die erste Änderung des Bebauungsplanes für das Gewann "Kirchwegfeld" im Stadtteil Grauelsbaum der Stadt Lichtenau.

A) Rechtsgrundlagen

- 1.1 §§ 1 - 2a und 8 und 9, des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) und in der derzeit jeweils gültigen geänderten Fassung.
- 1.2 §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) 1977 in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763).
- 1.3 §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833).
- 1.4 § 1 der 3. Verordnung der Landesregierung zur Änderung der zweiten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 16. Februar 1977 (GBl. S. 52).
- 1.5 §§ 3, 13, 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770).

B) Festsetzungen

I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) BBauG)

§ 1

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Das Gebiet ist im zeichnerischen Teil dem Umfang nach festgesetzt.

§ 2

Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

Das Gebiet ist im zeichnerischen Teil dem Umfang nach festgesetzt. Ausnahmen nach Absatz (2), Ziffer 6 - 7 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

§ 3

Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

Das Gebiet ist im zeichnerischen Teil dem Umfang nach festgesetzt und aufgeteilt in ein Gebiet 1 und 2.

Gebiet 1: Allgemein zulässig sind nach Absatz (2), Ziffer 1 BauNVO gemäß § 1 (6) BauNVO nur Lagerhäuser und Lagerplätze. Zulässig ist auch nach Absatz (2) die Ziffer (2). Ausnahmen nach Absatz 2, Ziffer 3 BauNVO sind gemäß § 1 (4) und (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

Gebiet 2: Hier sind keine Einschränkungen festgelegt.

§ 4

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

- (1) Nebenanlagen, die dem Nutzungszwecke des Baugebietes dienen, sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- (2) Als Ausnahmen können Ver- und Entsorgungsanlagen im Sinne des § 14 (2) zugelassen werden.
- (3) Einrichtungen, die zu einer öffentlichen Platzanlage gehören sowie Beleuchtungsanlagen sind zulässig.

II. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil festgesetzt und darf höchstens betragen:

	Zahl der Voll- geschosse (Z)	Grundflächen- zahl (GRZ)	Geschoßflächen- zahl (GFZ)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1 2	0,4 0,4	0,5 0,8
Mischgebiet (MI)	2	0,5	1,0
Gewerbegebiet (GE)	2	0,7	1,4

III. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BBauG)

§ 6

Bauweise

Allgemeines Wohngebiet (WA): Offene Bauweise nach § 22 (2) und (3) BauNVO.
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser nach Maßgabe der Eintragungen im Plan zulässig.

Mischgebiet (MI): Offene Bauweise nach § 22 (2) und (3) BauNVO.

Gewerbegebiet (GE): Abweichende Bauweise (a) mit folgender Maßgabe:
offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

Für die Stellung der Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

§ 7

Garagen und Stellplätze (§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BBauG)

Garagen sind auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zu erstellen. Bei zusätzlichem Bedarf sind weitere Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Flächen erstellt werden, jedoch nicht im Bereich von Pflanzgeböten.

§ 8

Von der Bebauung freizuhaltende Fläche (§ 9 Absatz 1 Nr. 10 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 Straße hinausragen.

IV. BAUGESTALTUNG

§ 9

Baugestaltung - Hauptgebäude

- (1) Gebäudehöhen von OK Straßenmitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Unterkante Sparren bzw. Deckkonstruktion beträgt:

Allgemeines Wohngebiet (WA):	bei eingeschossigen Gebäuden	4,00 m
	bei zweigeschossigen Gebäuden	6,50 m
Mischgebiet (MI):	bei zweigeschossigen Gebäuden	6,50 m
Gewerbegebiet (GE):	Gebäudehöhe bis	8,50 m

- (2) Für Gebäuderücksprünge bis zu einem Viertel der jeweiligen Gebäudelängsseite kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Gebäudehöhe zugelassen werden.

- (3) Die Sockelhöhe (Ergeschoß - Rohboden in Gebäudemitte) ist den bestehenden Gebäuden anzupassen.

- (4) Geländeschnitte

Jedem Bauantrag ist zur Genehmigung ein Geländeschnitt M 1:1000 (auf Verlangen auch mehrere) mit eingezeichnetem Straßenprofil und genauer Höhenauftragung des gewachsenen Geländes beizufügen. Die höhenmäßige Einordnung des Gebäudes und der Garagen ist gleichzeitig eindeutig klarzustellen.

- (5) Dächer

Im Bereich des Bebauungsplanes sind folgende Dächer zugelassen:

Allgemeines Wohngebiet (WA): Sattel- und Walmdächer

Mischgebiet (MI): Sattel- und Walmdächer

Gewerbegebiet (GE): Flach- und Satteldächer

Die Dachneigungen sind im Bebauungsplan im einzelnen festgesetzt.

Für die Dachdeckung ist nicht glänzendes Material zu verwenden. Die Hauptfirstrichtung der Gebäude ist im Bebauungsplan festgesetzt. Winkelbauten sind gestattet, wobei der vorstehende Teil im Hauptgebäude unterzuordnen ist.

- (6) Dachgauben sind nur im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet zugelassen. Sie müssen mind. 2,50 m von der Giebelseite entfernt sein und 1,50 m unter dem First enden.
- (7) Die Anordnung von Negativgauben (Dacheinschnitte) sind im Mischgebiet zugelassen. Die Gesamtlänge der Negativgauben darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge betragen und müssen mindestens 2,0 m von der Giebelseite entfernt sein. An der Traufe und am First müssen mindestens 1,0 m Dachfläche unter- und oberhalb der Negativgaube durchgehend vorhanden sein. Eine Kombination von Dachgaube/Dacheinschnitt auf gleichen Dachseiten ist unzulässig.
- (8) Lichtbänder sind zulässig.
1. Zur Erreichung 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.
 2. Lichtbänder am First durch Versetzen der Dachflächenenden sind nur bis zu 1,0 m Höhe gestattet, senkrecht gemessen zwischen den beiden Dachhautenden.
 3. Die Lichtbänder nach Ziffer 1 und 2 müssen mindestens auf 80 % der Länge verglast sein.

§ 10

Baugestaltung - Garagen

- (1) Es sind sowohl Flachdach oder Satteldach zulässig, das Satteldach, sofern bauordnungsrechtlich nichts im Wege steht. Das Satteldach muß in der Neigung dem des Hauptgebäudes entsprechend.
- (2) Die Höhe der Garagen darf max. 3,0 m betragen, gemessen an der festgelegten Fußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dach.

V. SONSTIGE EINRICHTUNGEN UND FESTSETZUNGEN

§ 11

Einfriedigungen

- (1) Zulässig an öffentlichen Straßen und Plätzen 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.

- (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.

- (3) Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

- (4) Treten zwischen Baugrundstücken und Straßen Höhenunterschiede auf, die der Bauherr zu vertreten hat, 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

Stromversorgung

- (1) Die Stromversorgung erfolgt über ein Niederspannungskabelnetz, ausgenommen ist das Gebiet des bereits bestehenden Niederspannungsfreileitungsnetzes.
- (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.

§ 13

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- (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.
- (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.
- (3) Vorplätze müssen planiert und wasserdurchlässig befestigt werden.
- (4) Für die Grundstücke am Rand des Planungsgebietes wird ein Pflanzgebot festgesetzt. Es sind bodenständige bzw. heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Im übrigen wird für das WA und MI je Baugrundstück und für das GE je angefangener 500 qm Grundstücksfläche die Anpflanzung mindestens eines Laubbaumes vorgeschrieben.

§ 14

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bebauungsvorschriften gilt § 31 BBauG bzw. § 57 LBO.

20. NOV. 1986

Lichtenau, den

Der Bürgermeister



S. 1 - 2

GENEHMIGT gem. § 11 BBauG i.V.m.
§ 7 (1) der 2. DVO.

Rastatt, den - 9. JAN. 1987



Landratsamt Rastatt

IR
Müller