

STADT L I C H T E N A U, Stadtteil Scherzheim

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

i.d.F. vom 9.5.1979

über die Bebauungsplanänderung "A B T S G A R T E N"

gleichzeitig gültig für die Erweiterung des Bebauungsplans "Abtsgarten" (Aufstellungsbeschluß vom 12.11.1981)

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 (Planzeicherverordnung) vom 26.11.1968 (BGB I S. 1237) berichtigt am 20.12.1968 (BGB I S. 11).
- 1.4 § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 108), geändert durch Verordnung vom 16.03.1965 (Ges.Bl. S. 62).
- 1.5 §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 06.04.1964 (Ges. Bl. S. 151) - LBO - in der Fassung vom 20.06.1972 (Ges. Bl. S. 351).

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

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Außerungen nach § 4 (3) 1 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, 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 (WA)

Geschoßzahl		Grundfl.Zahl	Geschoßfl.Zahl
Z		GRZ	GFZ
I	Einzelhäuser als Höchstgrenze	0,4	0,4

4.2 Baugebiet (WA)

II	Einzelhäuser als Höchstgrenze	0,4	0,8
----	-------------------------------	-----	-----

5. Bauweise (§ 9 (1) 1b BBauG):

5.1 WA: offene Bauweise

Es sind 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 einzuhaltenen 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 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

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

9.2.1 bei eingeschossigen Gebäuden 3,20 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. Die Höhen sind im beigefügten Sockelhöhenplan festgelegt und einzuhalten.

9.4 Geländeschnitte

Jedem Bauantrag ist zur Genehmigung ein Geländeschnitt M 1:100 (auf Verlangen mehrere) mit eingezeichnetem Straßenprofil beizufügen. Die höhenmäßige Einordnung des Gebäudes und der Garagen ist gleichzeitig eindeutig klarzustellen.

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 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 Zusatz nach 11.4)

Die Hauptfirstrichtung der Gebäude muß wie im Bebauungsplan festgelegt, eingehalten werden. Winkelbauten sind gestattet, wobei der vorstehende Teil auch mit Giebeln zugelassen ist.

9.7 Gebäudeaußenwände

Die Außenwände der Gebäude sind in Bezug auf Farbe und Material harmonisch der Landschaft anzupassen. Es ist nicht glänzendes Material und gedeckte Farben, wie grau, braun, ocker usw. 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 0,30 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.

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 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.

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 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
- 14.3 Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.
- 14.4 Für die Grundstücke am Rande des Planungsgebietes wird ein Pflanzgebot festgelegt. Es sind bodenständige oder einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen.

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.

Lichtenau, den 12. Juli 1979

Der Bürgermeister:



Rose

GENEHMIGT 5.1-5

Rastatt, den 28. SEP. 1979



Landratsamt Rastatt - 4.11

117.
Albecker

Diese Bebauungsvorschriften sind auch Bestandteil des Bebauungsplanes "Erweiterung Abtsgarten", genehmigt am 7. Juli 1982.

Landratsamt - 4.11

Albecker
Albecker