

STADT LICHTENAU
STADTTEIL SCHERZHEIM
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 Bebauung im Gewann "BRONNGASS" im Stadtteil Scherzheim 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 (GB1. S. 52).
- 1.5 §§ 3, 13, 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. November 1983 (GB1. 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

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

§ 3

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 + DG 2	0,4 0,4	0,7 0,8

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

↳ wo geregelt?

§ 4

Bauweise

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

§ 5

Firstrichtung

Für die Stellung der Gebäude (Hauptfirstrichtung) sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

§ 6

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 hinter der rückwärtigen Baugrenze.

IV. BAUGESTALTUNG

§ 7

Baugestaltung - Hauptgebäude

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

Allgemeines Wohngebiet (WA): bei eingeschossigen Gebäuden 5,20 m *I+Dg*
bei zweigeschossigen Gebäuden 6,80 m *(über nicht vorhandener)*

- (2) Für Gebäuderücksprünge bis zu einem Viertel der jeweiligen Gebäudeseite kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Gebäudehöhe zugelassen werden.
- (3) Die Sockelhöhe (Erdgeschoß - Rohboden in Gebäudemitte) ist im Sockelhöhenplan festgelegt.

- (4) Geländeschnitte

⇒ Jedem Bauantrag ist zur Genehmigung ein Geländeschnitt M 1:100 (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

Sie sind im gesamten Baugebiet als Satteldächer auszubilden. 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 diese dem Hauptbaukörper unterzuordnen sind.

- (6) Dachgaupen sind zugelassen. Sie müssen mind. 2,50 m von der Giebelseite entfernt sein und 1,50 m unter dem First enden. An der Traufseite müssen mindestens zwei durchlaufende Ziegelreihen vorhanden sein.
- (7) Die Anordnung von Negativgaupen (Dacheinschnitte) sind zugelassen. Die Gesamtlänge der Negativgaupen 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 Negativgaupen durchgehend vorhanden sein. Eine Kombination von Dachgaupe/Dacheinschnitt auf gleichen Dachseiten ist unzulässig.
- (8) Lichtbänder sind zulässig.

1. Zur Errichtung von Lichtbändern in der Dachfläche kann die Dachfläche bis zu 80 cm Höhe zueinander versetzt werden, sofern die Gesamthöhe 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.

§ 8

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

§ 9

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.

Zäune zur freien Landschaft hin dürfen nur mit Holzpfeosten oder grünen Metallpfeosten und grünummanteltem Maschendraht errichtet werden. Betonpfeosten zur freien Landschaft hin sind unzulässig.
- (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.

§ 10

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.

§ 11

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 festgelegt. Es sind bodenständige bzw. heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Es wird pro Grundstück mindestens ein großwüchsiger Baum vorgeschrieben.

§ 12

Ausnahmen und Befreiungen

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

Lichtenau, den 7.05.1987

Der Bürgermeister



[Handwritten signature]

S. 1-6

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

Rastatt, den 2. JUNI 1987



Landratsamt Rastatt

I. A.

[Handwritten signature]