

B E B A U U N G S P L A N - Waldhag

Teil I B

Bebauungsvorschriften

a. RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1, 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 (BGBl. I, 2256).
2. §§ 1-23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau NVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I, S. 1763).
3. §§ 1-3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes. (Planzeichenverordnung) vom 30.07.1981 (BGBl. I, S. 833).
4. § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (BGBl. S 770).

b. FESTSETZUNGEN

1.0 Planrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BBauG.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BBauG

Das Baugebiet ist festgesetzt als:

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

- a) Die Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben. Als Ausnahme kann zusätzlich eine Einliegerwohnung zugelassen werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§7 BauNVo und § 8 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

- 1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil durch Eintrag der
Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)
Geschoßflächenzahl (GFZ)

in die Nutzungsschablone festgelegt.

Die dort angegebenen Grund- und Geschoßflächenzahlen sind Höchstwerte.

Ausnahmeregelungen gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO sind nicht festgesetzt.

1.2.1.1

Auf die zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 2) und Geschoßfläche (§ 20 Abs. 1) sind überdachte Stellplätze und Garagen nicht anzurechnen, sowie sie 0,1 der Fläche der Baugrundstücke nicht überschreiten (§ 21 Abs. 3).

1.3 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG

- 1.3.1 Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist - mit Ausnahme von Garagen - offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgelegt.
Die Gebäude sind als Einzelhäuser zu errichten.

1.3.2 Für Garagen gilt "abweichende Bauweise".

Garagen können einseitig auf die Grenze entsprechend den Festsetzungen im Rechtsplan gebaut werden.

Soweit dies nicht geschieht, ist eine Abstandsfläche nach den Bestimmungen der LBO einzuhalten.

1.4 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Stellung der baulichen Anlagen

1.4.1 Baugrenze: Die Maximal-Bautiefe wird durch eine Baugrenze festgelegt, die entweder durch Maßangabe als Entfernung von einer Baugrenze oder durch Entfernungsangaben von der rückwärtigen Grundstücksgrenze angegeben ist.

1.4.1.1 Untergeordnete Bauteile wie Balkone, Loggien, Wintergarten u.ä. dürfen die Baugrenze bis zu max. 1,00 m überschreiten, wenn sie insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Hausbreite einnehmen.

1.4.2 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1,2 BBauG)

Die im Bebauungsplan eingetragene Firstrichtung ist für das Hauptgebäude und für die Garagen zwingend einzuhalten. Winkelbauten sind nicht zulässig.

1.4.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO zur Versorgung des Baugebietes mit elektrischem Strom, Wasser etc. sowie zur Ableitung von Wasser und zur Beseitigung von Hausmüll können in dem Baugebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine Flächen festgesetzt sind.

1.5 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1,4) BBauG

1.5.1 Garagen sind auf den dafür festgesetzten Standorten anzuordnen, wobei nach vorne oder hinten eine Toleranz von 1,00 m zugelassen werden kann, soweit die Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen. Garagen dürfen die Tiefe von 7,50 m nicht überschreiten.

1.5.1.1 Bei zusätzlichem Bedarf sind Garagen oder Stellplätze nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5.2 Parkplätze im öffentlichen Raum sind auf den dafür festgesetzten Flächen anzuordnen.

1.5.3 Bereich und Richtung der Ein- und Ausfahrten sind als bindend anzusehen (Teil II, 2.2).

Doppel eingetragene Ein- und Ausfahrtsrichtungen sind alternative Möglichkeiten.

- 1.5.4 Wenn zum Zeitpunkt der Realisierung der Gesamtanlage, bzw. des einzelnen Wohnhauses, Gas als Energieträger angeboten wird, darf nur diese Energie (Gas) verwendet werden.
Einzige Ausnahme: Elektro
- 1.6 Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BBauG)
- 1.6.1 Neuzupflanzende Bäume, für die ein Pflanzgebot ausgesprochen wird, sind im Bebauungsplan (Teil II, 2.2) entsprechend gekennzeichnet.
Der Pflanzbereich ist bindend, nicht der Standort.
- 1.6.2 Die Bepflanzung und Begrünung der öffentlichen Straßenräume und Plätze ist nach dem Rechtsplan Teil II, 2.2, auszuführen.
- 1.7 Höhenlage der baulichen Anlagen (§9 Abs. 1, Abs.2) BBauG
- 1.7.1 Für die Höhenlage der baulichen Anlagen sind die Höhen der anliegenden Straßenflächen maßgebend. Sie sind dem Planeintrag im Bebauungsplan (Teil II 2.2) zu entnehmen.
- 1.7.2 Die jeweilige EG-Rohfußbodenhöhe (= Sockelhöhe) wird für jedes Haus durch Planeinschrieb und durch eine Tabelle im Anhang der Bebauungsvorschriften festgesetzt.
- 1.7.3 Gebäudehöhe:
Für alle Wohngebäude gilt die Gebäudehöhe von 4,50 m als Höchst- und 4,00 m als Mindestgrenze.
Sie bezieht sich auf das Niveau des EG-Rohbodens und reicht bis Schnittkante der Außenflächenwand mit UK-Dachsparren.

- 7.4 Eine Überschreitung der Gebäudehöhe kann für Gebäude-
rücksprünge, die nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge und
1/4 der Gebäudebreite betragen, zugelassen werden.
- 1.7.5.1 Für Garagen wird eine max. Gebäudehöhe von 3,00 m ,
gemessen von Gelände bis Schnittkante der Außenwand-
fläche mit UK-Dachsparren, an der Einfahrtsseite festgesetzt.

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73. LBO)

2.1 Dachform

Die Dachformen und Neigungen und ihre Richtung sind
im Bebauungs- und Gestaltungsplan (Teil II, 2.2 und
2.3) festgelegt. Es handelt sich dabei im gesamten
Geltungsbereich um Satteldächer mit einer

Dachneigung von 38° - 48°

Dachüberstand max. 0,75 m.

Farbe der Eindeckung: rotbraun, naturrot

Material der Eindeckung: Ton-Dachziegel,
Beton-Dachziegel.

2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2.2.1 Dach

- 2.2.1.1 Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben zulässig.(erwünscht.
Die Summe der Breite von Dachgauben darf nicht mehr
als die Hälfte der Gebäudebreite betragen.

Die Breite der Einzelgaube sollte an die in der Fassa-
de darunter liegende Fensteröffnung angepasst werden.

Der Abstand der Gauben vom seitlichen Gebäudeende muß mind. 1,00 m betragen.

2.2.1.2 Dachflächenfenster sind nur bis zu einer Breite von bis zu 2 Sparrenfeldern zulässig.

Auf jedes Dachflächenfenster muß eine geschlossene Dachfläche von mind. der Breite der Dachfenster folgen. Dachflächenfenster müssen vom seitlichen Gebäudeende einen Abstand von mind. 1,00 m enthalten

2.2.1.3 Dacheinschnitte (= Negativgauben) sind nicht zulässig.

2.2.2 Fassaden

2.2.2.1 Als Materialien für senkrechte Fassadenflächen sind zugelassen:

Sichtmauerwerk, gebrochen weiß bis zu mittleren Tönen, rot-braun-fahlgelb.

Holzverkleidungen mit lasierendem Anstrich.

Glatter Putz, gebrochen weiß bis zu mittleren erdfarbenen Tönen.

2.2.2.2 Putze mit auffälliger Zierstruktur oder dunkler oder greller Farbe sind unzulässig.

2.2.2.3 Sockel

Alle Gebäude müssen einen sichtbaren Sockel von ca. 0,70 m - 0,80 m Höhe über Straßenhöhe haben.

Der Sockel muß in Farbe und Material mit der Fassade abgestimmt sein und darf nur in Beton, Putz, Sichtmauerwerk oder Bruchstein ausgeführt werden. Er muß dunkler als die übrige Fassade sein.

2.2.2.4 Für Verputz oder Anstrich vorgesehene Gebäudeaußenwände sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme zu putzen oder zu streichen.

2.2.2.5 Garagen

Material und Farbe von Garagenwand und Garagendach sollen der des Hauptgebäudes und des Nachbargebäudes angepasst sein.

2.3 Vordächer

Vordächer sollen als geneigtes Dach mit gleichlaufender Dachneigung und Dachrichtung wie das Hauptdach oder mit First senkrecht zur Wand und gleicher Dachneigung wie das Hauptdach ausgeführt werden.

2.4 Gestaltung der Außenanlagen

2.4.1 Die Gestaltung der öffentlichen Straßen- und Platzräume soll entsprechend dem Gestaltungsplan erfolgen (Teil II. 2.3).

2.4.1.1 Belag:

a) Danach ist die "Wohnstraße A" sowie die "Wohnstraße B" als gepflasterte Sammelstraße auszuführen.

- b) Die übrigen Stichstraßen sind beruhigte Anliegerstraßen und sind als solche durch kleinformatisches Pflaster von den Sammelstraßen abzuheben.
- c) Die Garagenzufahrten sind ebenfalls durch kleinformatisches Pflaster abzusetzen.

2.4.1.2 Lampen:

Lampen sind in der Sammelstraße als höhere Pilzleuchten, in den Anliegerstraßen (Wohnstraßen) als niedere Pilzleuchten auszuführen.

(s. Gestaltungsplan Teil II 2.3)

2.4.2 Private, nicht überbaute Grundstücksflächen

2.4.2.1 Vorgärten sollen nieder bepflanzt werden (Rasen, Bodendecker bis 30 cm in flächiger Form, niedrige Buschgruppen).

2.4.2.2 Gartenflächen sollen als Ziergarten angelegt werden. Zusätzlich angelegte Gemüsebeete sind zulässig.

2.4.2.3 Die als bindend im Bebauungsplan (Teil II, 2.2) festgelegten Bäume sind an entsprechender Stelle mit entsprechendem Abstand zur später festgelegten Grundstücksgrenze zu pflanzen.

2.4.2.4 Vorhandene Bäume oder Baumgruppen sind zu erhalten; bei unvermeidlichem Abgang sind sie durch Nachpflanzung zu ersetzen.

2.4.2.5 Hecken, Rankzäune und Rankgerüste dienen als Einfriedung zwischen privaten Grundstücksflächen. Hecken können mit einem zusätzlichen Drahtzaun versehen werden.

2.4.2.6 Zu öffentlichen Flächen hin sollen sie im Bereich der Sichtdreiecke nur eine Höhe von 0,80 m aufweisen.

2.4.2.7 Private Grünflächen sind spätestens 1 Jahr nach Bezug des Hauses anzulegen und zu unterhalten.

2.4.3 Einfriedungen

2.4.3.1 Vorgärten sind durch 0,80 - 1,00 m hohe Hecken, in den Stichstraßen durch ebenso hohe Mauern abzugrenzen.

2.4.3.2 Andere, an öffentliche oder private Flächen angrenzende Grundstücksseiten können eingefriedet werden. Sie sollen dann aus Hecken oder Mauern bestehen, die im Gestaltungsplan mit Höhenangabe eingetragen sind.

Mauern sind besonders zum öffentlichen Bereich der Anlieger-Stichstraßen und ihren Wendemöglichkeiten anzuordnen.

Im Bereich der Straßeneinmündungen dürfen Einfriedungen auf die Länge der Sichtdreiecke nur eine max. Höhe von 0,80 m erhalten. Weitmaschige Zäune oder Gitter können über diese Höhe hinausragen.

Bestehen Einfriedungen aus Mauern, so sind als Material hierfür Naturstein, Sichtmauerwerke oder Beton zu verwenden.

Mauern aus Beton sollen auch zur öffentlichen Fläche hin durch Anstrich gestaltet oder berankt werden. Im Übergangsbereich zur freien Landschaft sind Mauern unzulässig.

2.4.4 Müllboxen

sind in Verbindung mit Garagen, den Einfahrten oder Gartenmauern zulässig oder in anderen wesentlichen Gebäudeteilen zu integrieren.

2.4.5 Aufschüttungen oder Abgrabungen

des Geländes sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie zur Erfüllung der Vorschrift unter Ziffer 2.2.2.3 notwendig werden.

3.0 H I N W E I S E

3.1 Baunutzungsverordnung

Für diesen Bebauungsplan gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der ab dem 1.10.1977 gültigen Fassung (BGBl. Teil 1 vom 20.09.1977 Nr. 63 S. 1964).

3.2 Bodendenkmale - Bodenfundamente

Es besteht die Möglichkeit, daß bei der Durchführung von in den Boden eingreifenden Maßnahmen bisher unerkannte Funde oder Fundplätze (Bodenfunde) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz dem Landesdenkmalamt zu melden.

Der Fund oder die Fundstelle sind bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung der Frist zustimmt.

3.3 Die bestehende Freileitung wird im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen dieses Gebietes unterirdisch verkabelt.

3.4 Das Gebiet liegt in der Zone 2 des Lärmschutzbereiches des Flugplatzes Söllingen. Es müssen daher zusätzliche Schallschutzanforderungen erfüllt werden.

3.5 In Kellerräumen sollte wegen der bestehenden Rückstaugefahr kein Wohnraum vorgesehen werden.
Kellerräume sollten daher nicht direkt an das Kanalnetz angeschlossen werden (→ Entwässerungsgesuch).

3.6 Ordnungswidrigkeiten (§ ⁷⁴ ~~72~~ Abs. 2 Ziff. 2 LBO)


Ordnungswidrig im Sinne des § 74 Abs. 2.2 LBO handelt, werden aufgrund § 73 LBO durch diese Satzung erlassenen öffentlichen Vorschriften zuwiderhandelt.

3.7 Beipläne

3.7.1 Lageplan

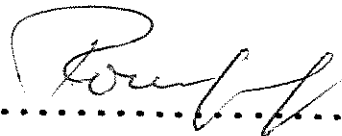
3.7.2 Gestaltungsplan i.M. 1:500

7550 Rastatt, den 11. Oktober 1985


GERHARD SEEBACHER

7585 Lichtenau, den 13.4.1986




- Bürgermeister -

Anhang:

Tabelle für Sockelhöhen über NN. = EG-Rohfußbodenhöhe der einzelnen Häuser

| Haus Nr. | Sockelhöhe | Haus Nr. | Sockelhöhe | Haus Nr. | Sockelhöhe |
|----------|------------|----------|------------|----------|------------|
| 1 | 126,50 | 13 | 127,00 | 25 | 127,20 |
| 2 | 126,60 | 14 | 127,00 | 26 | 127,10 |
| 3 | 126,70 | 15 | 127,00 | 27 | 127,10 |
| 4 | 126,70 | 16 | 127,00 | 28 | 127,10 |
| 5 | 126,70 | 17 | 127,10 | 29 | 127,00 |
| 6 | 126,70 | 18 | 127,10 | 30 | 127,00 |
| 7 | 126,70 | 19 | 127,20 | 31 | 127,00 |
| 8 | 126,90 | 20 | 127,20 | 32 | 126,90 |
| 9 | 126,90 | 21 | 127,10 | 33 | 126,80 |
| 10 | 126,80 | 22 | 127,10 | 34 | 126,70 |
| 11 | 126,90 | 23 | 127,30 | 35 | 126,60 |
| 12 | 126,90 | 24 | 127,30 | 36 | 126,50 |

Anhang:

Auflistung der Fläche der einzelnen Baugrundstücke

| Haus Nr. | Grundstücksfläche ca. | Haus Nr. | Grundstückefläche ca. |
|----------|-----------------------|----------|-----------------------|
| 1 | 579,00 m ² | 19 | 640,00 m ² |
| 2 | 611,00 m ² | 20 | 640,00 m ² |
| 3 | 632,00 m ² | 21 | 564,00 m ² |
| 4 | 690,00 m ² | 22 | 578,00 m ² |
| 5 | 529,00 m ² | 23 | 654,00 m ² |
| 6 | 603,00 m ² | 24 | 716,00 m ² |
| 7 | 674,00 m ² | 25 | 668,00 m ² |
| 8 | 570,00 m ² | 26 | 642,00 m ² |
| 9 | 570,00 m ² | 27 | 540,00 m ² |
| 10 | 726,00 m ² | 28 | 578,00 m ² |
| 11 | 693,00 m ² | 29 | 575,00 m ² |
| 12 | 688,00 m ² | 30 | 580,00 m ² |
| 13 | 591,00 m ² | 31 | 626,00 m ² |
| 14 | 609,00 m ² | 32 | 686,00 m ² |
| 15 | 567,00 m ² | 33 | 634,00 m ² |
| 16 | 567,00 m ² | 34 | 624,00 m ² |
| 17 | 680,00 m ² | 35 | 568,00 m ² |
| 18 | 646,00 m ² | 36 | 505,00 m ² |

S. 1 - 19

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

Rastatt, den 4. JUNI 1986



Landratsamt Rastatt

Müller