

I. RECHTSGRUNDLAGEN

SEITE 1

- 1.1 §§ 1 bis 2a sowie 8 und 9 des Bundesbaugesetzes -BBauG- i.d.F. vom 18. August 1976 (BGBl.I S.2256)
- 1.2 §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) -BauNVO- i.d.F. vom 15. September 1977 (BGBl.I S.1763)
- 1.3 §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl.I S.21, III 213-1-) und Erlaß des Innenministerium zur Anwendung der Planzeichenverordnung (Planzeichenerlaß) vom 13. April 1966 (GABl. S.309)
- 1.4 § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S.208) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Mai 1977 (Ges.Bl. S.226)
- 1.5 Erlaß des Innenministeriums über die Aufstellung von Bauleitplänen nach dem Bundesbaugesetz (Bauleitplanerlaß) i.d.F. des Erlasses vom 1. August 1974 (GABl. S.980)
- 1.6 Städtebauliche Hinweise für die Ausarbeitung von Bebauungsplänen vom 4. Oktober 1965 (Beilage zum GABl. Nr.26)
- 1.7 Erlaß des Innenministeriums zur Einführung der Richtlinien der ARGEbau für die Berücksichtigung des Verkehrs im Städtebau in Baden-Württemberg vom 22. Mai 1969 (GABl. S.376)
- 1.8 §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16, und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg -LBO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 20. Juni 1972 zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 1977 (Ges.Bl. S.226)
- 1.9 § 9 des Gesetzes zum Schutze der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz -NatSchG) vom 21. Oktober 1975 (GBl. S.654)

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN

OBEN AM BADWEG

II. BAUSTUFE

GEMEINDE HÜGELSHEIM

LANDKREIS RASTATT

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird folgender

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF (BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN)

aufgestellt.

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2. BAUGEBIET

2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 (1) 1.a BBauG)

2.1.2 ALLGEMEINES WOHNGEBIET - WA - (§ 4 BauNVO)

2.1.2.1 Ausnahmen nach § 4 (3) 1. BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind gemäß § 1 (6) BauNVO allgemein zulässig.

2.1.2.2 Ausnahmen nach § 4 (3) 2-6 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

2.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 (1) 1. BBauG)

2.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag anhand der Füllschablone festgesetzt.

2.2.2 Von der Zahl der Vollgeschosse ist eine Ausnahme gemäß § 17 (5) BauNVO unzulässig.

2.3 BAUWEISE

(§ 9 (1) 2. BBauG)

2.3.1 In den Baugebieten sind nach Maßgabe der Planeintragungen nur zulässig:

2.3.1.1 offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO

2.3.1.2 Einzelhäuser

2.3.2 ÜBERBAUBARE-u. NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 (1) 2. BBauG)

2.3.2.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach 3.2.1 und Garagen mit Zubehörflächen sowie Stellplätze nach 3.1.6 und 3.2.4 zulässig.

2.3.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 (1) 2. BBauG)

2.3.3.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Planeintrag festgesetzt.

2.4 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 (2) BBauG)

2.4.1 Die Höhenlage (Sockel) der Gebäude beträgt für jedes Gebäude höchstens 90 cm über der Straßenachse, gemessen bei OK Kellergeschoßdecke.

2.4.2 Die höchste Höhe des Gebäudes einschl. aller Aufbauten darf das Höchstmaß von 134,00 m ü. NN nicht überschreiten.

2.5 GARAGEN- und STELLPLÄTZE

(§ 9 (1) 4. BBauG)

2.5.1 Garagen sind im Wohngebäude oder nur auf den hierfür festgesetzten Flächen nach Maßgabe der Planeintragung zulässig. Werden darüber hinaus weitere Garagen erforderlich, so sind sie als Garagengruppen mit einem Abstand von 5,0 m von den jeweiligen Erschließungsstraßen anzuordnen.

2.5.2 Die im Plan festgesetzten Ein bzw. Ausfahrten der Garagen für bis 2-geschossige Bebauung sind bindend.

2.5.3 Ist der durch Planeintrag zur Verfügung stehende Raum für die nachzuweisende Kfz-Garagen oder Stellplätze nicht ausreichend, so können weitere offene Stellplätze angeordnet werden.

2.5.4 Außer den nachzuweisenden Garagen oder Stellplätze ist für jede zweite Wohnungseinheit ein zusätzlicher Stellplatz für Besucher auf dem Baugrundstück herzustellen.

2.6 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 (1) 11. BBauG)

2.6.1 Die Profilgestaltung innerhalb der Straßenbegrenzungslinien sowie den öffentlichen Fuß- und Wohnwegen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.6.2 Sämtliche Fußwege dürfen von privaten Fahrzeugen nicht befahren werden.

2.7 VERSORGUNGSFLÄCHEN

(§ 9 (1) 12. BBauG)

- 2.7.1 Zulässig sind die der Stromversorgung dienenden baulichen Anlagen -Trafostationen- bis zu 2,50 m Höhe.

2.8 ELEKTRISCHE STROMVERSORGUNG

(§ 9 (1) 13. BBauG)

- 2.8.1 Der Gemeinderat hat beschlossen, daß für das gesamte Baugebiet Kabelanschlüsse durch Erdleitung auszuführen sind.

2.9 PFLANZGEBOT ÜBER ANPFLANZUNG VON BÄUMEN u. STRÄUCHERN

(§ 9 (1) 25.a BBauG)

- 2.9.1 Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sowie des Kinderspielplatzes sind nach Maßgabe der Planeintragungen Laubbäume und Sträucher anzupflanzen.
- 2.9.2 Auf den privaten Baugrundstücken sind je Grundstück nach Maßgabe der schematischen Planeintragung mindestens 2 Laubbäume und entlang der Planstraße $B_1 - K - K_1$ zusätzlich Sträucher anzupflanzen.
- 2.9.3 Sollten mehrere Bäume gepflanzt werden, so darf die Zahl der Nadelgehölze das Maß von einem Drittel gegenüber den Laubbäumen nicht überschreiten.
- 2.9.4 Die nach den Planeintragungen festgesetzten Pflanzgebote über Bäume und Sträucher sind vom Standort her unverbindlich.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (§ 9 (2) BBAUG)

3.1 BAUGESTALTUNG

(§ 111 (1) LBO)

3.1.1 DACHGESTALTUNG u. FORM

3.1.1.1 Die Dächer der Gebäude sind mit nicht glänzendem, dunklem Material einzudecken.

3.1.1.2 Flachdächer der Garagen erhalten als oberste Lage eine Kiesschüttung.

3.1.1.3 Dachaufbauten sind nicht zulässig.

3.1.1.4 Dachausschnitte bei Giebeldächern bis zu einer Dachneigung von 28 bis 32 Grad sind zulässig und zwar bis maximal 10 % der Grundfläche des Gebäudes.

3.1.1.5 Die Dachneigung ergibt sich aus dem Planeintrag und ist zwingend festgelegt. Es sind nur Satteldächer zugelassen.

3.1.1.6 Walmdächer sind nicht zugelassen.

3.1.2 HÖHE DER GEBÄUDETRAUFEN

3.1.2.1 Höhe der Gebäude von Oberkante Rohdecke Erdgeschoßfußboden (Kellerdecke) bis zur Unterkante Traufe (Schnittpunkt Außenwand - Unterkante Sparren) beträgt höchstens:
3,20 m bei 1-geschossigen Gebäuden
5,90 m bei 2-geschossigen Gebäuden

3.1.3 SOCKELHÖHE

*coll. man getastet kann
+ Gebäudehöhe (z.B. in FBH unterjährig)
31.1.84 R.*

3.1.3.1 Die Sockelhöhe darf höchstens 90 cm von der Straßenmitte betragen.

3.1.4. GEBÄUDELÄNGSSEITE

3.1.4.1 Die Mindestlänge der Gebäudelängsseite muß beim I- und II-geschossigen Wohnhaus 10 m betragen.

3.1.5 NEBENGEBÄUDE

3.1.5.1 Nebengebäude sind nicht zugelassen.

3.1.6 GARAGEN

entsprechend 2.5 dieser Vorschriften.

3.1.6.1 Vorgeschriebene Dachform:
Flachdach bis max. 5 Grad Neigung.

3.1.6.2 Die höchste Höhe gemessen - außer bei Grenzbebauungen - bei freistehenden Garagen, darf das Maß von 2,60 m vom umgebenden Gelände nicht überschreiten.

3.1.6.3 Nur in Einzel- und Doppelgaragen sind Abstellräume im Rahmen des § 7 Abs. 3 LBO zulässig. Die Garagentiefe darf das Maß von 8 m, auch bei freistehenden Garagen, grundsätzlich nicht überschreiten.

3.1.7 GRENZ- und GEBÄUDEABSTÄNDE

3.1.7.1 Die Mindestabstände sind im Plan eingetragen. Soweit im Einzelfall Angaben fehlen, gelten die §§ 7 und 8 LBO.

3.2 GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN

3.2.1 NEBENANLAGEN

3.2.1.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur in folgendem Umfange auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen:

3.2.1.1.1 Freisitze

3.2.1.1.2 Pergolen

3.2.1.2 Versorgungsflächen im Sinne des § 14 (2) BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

3.2.2 ABGRABUNGEN

3.2.2.1 Abgrabungen auf dem Grundstück zwischen Gebäude und öffentlichen Straßen, Wegen u. Plätzen sind nicht zugelassen.

3.2.2.2 Abgrabungen bis zu einem Drittel der Gebäudelänge sind in der der Straßenseite entgegengesetzten Gebäudeseite zulässig.

3.2.3 GRUNDSTÜCKSGESTALTUNG

3.2.3.1 Vorgärten sind spätestens nach 2 Jahren von der Bezugsfertigkeit gerechnet anzulegen und zu unterhalten.

3.2.3.2 Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind mindestens 2 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen und mit Schutzwänden mit einer Höhe von ca. 1,0 m einzufriedigen.

3.2.4 GARAGEN- und STELLPLÄTZE / EIN- u. AUSFAHRTEN

3.2.4.1 Garagenein- bzw. Ausfahrten sind zu befestigen und anfallendes Oberflächenwasser in die Kanalisation abzuleiten.

3.2.4.2 Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind stets gegen die Zufahrtsstraßen offenzuhalten. Eine Absperrung mit Sicherheitsketten, Schlagbäumen und dergleichen ist unzulässig.

3.2.5 EINFRIEDIGUNGEN

3.2.5.1 Zulässig sind an öffentlichen Straßen und Plätzen sowie zu öffentlichen und privaten Grünanlagen nur Sockel bis 30 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzung sowie Holzlattenzäune bis max. 70 cm Höhe.

3.2.5.2 Bei Einfriedigungen innerhalb der Grundstücksgrenzen von Grundstück zu Grundstück sind diese nur bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zugelassen.

3.2.5.3 Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

3.3 BAUVORLAGEN gem. § 90 LBO

Neben dem vorzulegenden Bauantrag ist gem. § 1 (4) - Bau-VorlVE - (Bauvorlagenverordnung) vom 21. Dez. 1964 bzw. 24. Okt. 1968 1 Grundstücksschnitt des Gebäudes vorzulegen und auf die Straßenachse zu beziehen.

Die höchste Höhe des Gebäudes bzw. des Daches ist über NN anzugeben.

Planfertiger:

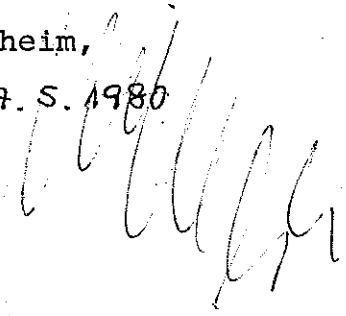
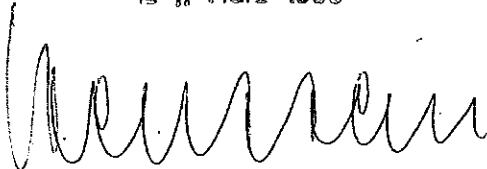
Gemeinde:

B.-Baden-Ebersteinburg,

Hügelsheim,

den 24. März 1980

den 27. 5. 1980



 PLANUNGSGRUPPE
WELLSTEIN
ARCHITEKTEN*INGENIEURE BERATEN*PLANEN
7570 BADEN - BADEN 21

