

I. Rechtsgrundlagen

- 1.1 §§ 1 bis 2a sowie 8 bis 10 des Bundesbaugesetzes - BBauG -, zuletzt geändert am 18. Jan. 1986 (BGBl. I S. 949)
- 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. 1764)
- 1.3 §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes - PlanzV 81 - (Planzeichenverordnung) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833) 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 - Zweite DVBBauG - vom 18. Dezember 1979 (GBl. S. 42), geändert durch Verordnung vom 20. Juni 1983 (GBl. S. 274)
- 1.5 §§ 3 und 73 der Landesbauordnung für Baden- Württemberg - LBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Nov. 83 (GBl. S. 770)
- 1.6 § 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Oktober 1983 (GBl. S. 621)

Bebauungsvorschriften zum

B e b a u u n g s p l a n
"Oben am Badweg"
Baustufe III + IV
Gemeinde Hügelsheim
Landkreis Rastatt

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird folgender

Textteil (Bebauungsvorschriften) zum Bebauungsplan - Entwurf aufgestellt.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

2. Baugebiet

2.1 Art der baulichen Nutzung

[§ 9 (1) 1. BBauG]

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2.1.1.1 Ausnahmen sind gem. § 4 (3) BauNVO zugelassen für:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

2.1.1.2 Ausnahmen entspr. § 4 (3) BauNVO für

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke

4. Gartenbaubetriebe

5. Tankstellen

6. Ställe für Kleintierhaltung

sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zugelassen.

2.1.2 Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 1 BauNVO

2.1.2.1 Zweckbestimmung - Versorgung von Angehörigen der Stationierungsstreitkräfte einschl. ihrer Familienangehörigen mit Wohnraum.

2.1.2.2 Zulässig sind Wohngebäude bzw. Wohnungen für Angehörige der Stationierungsstreitkräfte sowie Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze und im Teilgebiet SO 20 Läden. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen richtet sich nach Ziffer 3.8.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

[§ 9 (1) 1. BBauG]

- 2.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag (Füllschablone) festgesetzt.
- 2.2.2 Von der Zahl der Vollgeschosse ist eine Ausnahme gemäß § 17 (5) BauNVO unzulässig.
- 2.2.3 **Geschoßflächen** bei zwingenden Garagen unter der Geländeoberfläche (TGGa) in den Teilgebieten SO 13 bis 16 und 18 werden gemäß § 21 a (5) BauNVO um dieses Maß ausnahmsweise erhöht und ist der im Plan festgesetzten GFZ hinzuzurechnen.

2.3 Bauweise

[§ 9 (1) 2. BBauG]

Im Baugebiet sind nach Maßgabe der Planeintragungen nur zulässig:

- 2.3.1 offene Bauweise
- 2.3.2 Abweichende Bauweise mit folgender Maßnahme: offen, jedoch auch Baukörper (Hausgruppen) über 50m Länge zulässig.
- 2.3.3 Gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO sind in den einzelnen Teilgebieten nur Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen bzw. nur zwei dieser Hausformen nach Maßgabe des jeweiligen Planeintrages zulässig.

2.4 Zahl der Wohnungen

[§ 9 (1) 1. BBauG]

- 2.4.1 In den Teilgebieten WA 01 bis WA 07 sind gemäß § 4 (4) BauNVO nicht mehr als zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

2.5 Stellung der baulichen Anlagen

[§ 9 (1) 2. BBauG]

- 2.5.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Planeintrag bestimmt.

2.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

[§ 9 (1) 2. BBauG]

- 2.6.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach 3.8 zugelassen. Die überbaubaren Grundstücksflächen für Wohngebäude ergeben sich aus den Festsetzungen von Baulinien und Baugrenzen (Baufenster) nach Planeintrag.
- 2.6.2 Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Gesimse, Treppen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten wie Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten über Baulinien und Baugrenzen kann bis zu 1,50m zugelassen werden, wenn sie nicht breiter als ein Drittel der Gebäudeseite sind. Bauordnungsrechtliche Abstandsvorschriften bleiben unberührt.

2.7 Garagen und Stellplätze

[§ 9 (1) 4. BBauG]

- 2.7.1 Garagen sind nur auf den im Plan ausgewiesenen Flächen oder im Wohngebäude zulässig. In den Teilgebieten SO 13 bis 16 u. 18 sind nur Garagen unterhalb der Geländeoberfläche als Gemeinschaftsgaragen (TGGa) nach Planmaßgabe zugelassen.

- 2.7.1.1 Der vordere Zufahrtsabstand (Staauraum) richtet sich nach der Garagenverordnung.
- 2.7.1.2 Soweit Garagen nach Maßgabe der Planeintragung an Straßen, Wegen und Plätzen angeordnet sind, muß ein seitlicher Mindestabstand von 1,50 m von der jeweiligen Grundstücksgrenze eingehalten werden.
- Im übrigen bleiben die einzuhaltenden Abstandsflächen entspr. § 6 LBO unberührt.
- 2.7.2 **Stellplätze** für Wohngebäude sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdachungen zu Stellplätzen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein nicht zugelassen.
- 2.7.2.1 Im Sondergebiet SO 17 sind nur Stellplätze zugelassen
- 2.7.2.2 Im Sondergebiet SO 20 sind Garagen und Stellplätze zugelassen.
- 2.7.2.3 Für jede zweite Wohneinheit in Wohngebäuden ist zusätzlich ein Stellplatz auf dem privaten Baugrundstück herzustellen.

2.8. Verkehrsflächen

[§ 9 (1) 11. BBauG]

- 2.8.1 Die Profilgestaltung innerhalb der Straßenbegrenzungslinien und der öffentlichen Fußwege ist nicht Bestandteil des Bauungsplanes.
- 2.8.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen für verkehrsberuhigende Maßnahmen sind nach Maßgabe der im Plan dargestellten Flächen zugelassen.

2.9 Straßeneinmündungen (Sichtdreiecke)

[§ 9 (1) 10. BBauG]

- 2.9.1 Die Sichtfelder der Einmündungsbereiche von Straßen sind nach Maßgabe der Planeintragungen zur Erhaltung einer freien Verkehrsübersicht von jeder sichtbehinderten Bebauung, Bepflanzung und Einfriedigung freizuhalten. Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Anpflanzungen und bauliche Nebenanlagen nicht mehr als 70 cm Höhe über den Verkehrsflächen (Straßenkrone) hinausragen.
- 2.9.2 Ferner ist das Anpflanzen von "Straßenbäumen" in den Sichtfeldern zugelassen, wenn der Hoch- oder Halbstamm bis zu einer Höhe von 2,0 m frei von jeglichen Zweigen und Ästen ist.

2.10 Versorgungsflächen

[§ 9 (1) 12. BBauG]

- 2.10.1 Zulässig sind die der Stromversorgung und Gasversorgung dienenden baulichen Anlagen (Trafostationen) bis zu 3,00 m Höhe und Druckminderungsanlagen.

2.11 Versorgungsanlagen

[§ 9 (1) 13. BBauG]

- 2.11.1 Der Gemeinderat hat beschlossen, daß zur Stromversorgung für das gesamte Baugebiet Kabelanschlüsse durch Erdleitungen für die Baugrundstücke auszuführen sind.

- 2.11.2 Zur Versorgung mit Gas werden unterirdische Gasanschlußleitungen zur Verfügung gestellt.

2.12 Öffentliche Grünfläche

[§ 9 (1) 15. BBauG]

- 2.12.1 Spielplätze: Zugelassen ist ein Kinderspielplatz mit zweckgebundenen Spielplatzeinrichtungen.
- 2.12.2 Verkehrsgrün: Die nach dem Plan festgesetzten Straßenbegleitgrünflächen sind den Erschließungsanlagen zuzurechnen.

2.13 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

[§ 9 (1) 21. BBauG]

- 2.13.1 Die nach dem Plan eingetragenen Geh- und Leitungsrechte sind zu Gunsten der Gemeinde Hügelsheim durch Grundbucheintrag zu sichern:
(Bereich SO 13, 14, 16)

2.14 Pflanzgebote

[§ 9 (1) 25. BBauG]

- 2.14.1 Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sowie des Kinderspielplatzes sind nach Maßgabe der Planeintragungen nur einheimische Laubbäume auf öffentlichen und privaten Grundstücksflächen anzupflanzen. Gleiches gilt auch für straßenmittige Bäume. Im Randbereich nach Süden und Westen ist ein Pflanzstreifen von mindestens 6,0m Breite anzulegen und zu bepflanzen.
- 2.14.2 Die nach den Planeinträgen in Verbindung mit dem Grünordnungsplan festgesetzten Pflanzgebote für Bäume und Sträucher sind nach Art und Standort verbindlich. Abweichungen vom Standort können zugelassen werden, soweit nachbarrechtliche Abstandsvorschriften dies erforderlich machen.
- 2.14.3 Die Gehölze sind mindestens in Halbstämmen (DIN 18916) anzupflanzen.
- 2.14.4 Sollten mehrere Bäume angepflanzt werden, so darf die Zahl der Nadelgehölze das Verhältnis von einem Drittel gegenüber den Laubbäumen nicht überschreiten.

2.15 Höhenlage der Verkehrsflächen, Gebäude und sonstiger Anlagen

[§ 9 (1) 26. u. (2) BBauG]

- 2.15.1 Die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsstraße entspricht etwa dem natürlichen Gelände. Abweichungen um plus oder minus 25 cm sind zugelassen.
- 2.15.2 Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers, der Wege und Plätze sowie sonstiger Erschließungsanlagen sind allgemein zulässig.
- 2.15.3 Böschungen, die den äußersten Umfang der notwendigen Erdbewegungen (Auf- und Abtrag) darstellen, sind vom Angrenzer auf den Baugrundstücken zu dulden. Die sonstige Nutzung der Böschungen (Neigung 1 : 2) bleibt dem Eigentümer unbenommen, sofern nicht weitergehende Vorschriften festgesetzt sind.
- 2.15.4 Bezüglich der Höhenlage der Gebäude wird auf Nr.3.3 und der Abgrabungen und Aufschüttungen auf Nr. 3.9 verwiesen.

2.16 Schallschutzmaßnahmen

[§ 9 (1) BBauG]

Besondere Schallschutzmaßnahmen nach der Schallschutzverordnung in Verbindung mit dem Fluglärmgesetz werden bei Wohngebäuden gefordert.

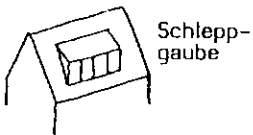
III. Bauordnungsrechtliche Vorschriften [§ 9 (4) BBauG]

3.a Baugestaltung [§ 73 (1) LBO]

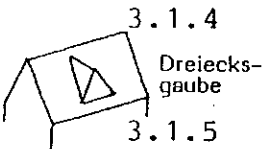
3.1 Dachgestaltung und Form

- 3.1.1 Dachneigung und Dachform der Wohngebäude ergibt sich aus dem Planeintrag und ist zwingend festgelegt. Es sind nur Satteldächer entsprechend der vorgegebenen Firstrichtung zugelassen. Dachfirste können bis zu einem Meter von der Gebäudemitte versetzt werden.
- 3.1.2 Die Dächer der Wohngebäude und soweit Garagen mit Satteldächer vorgeschrieben sind, sind nur mit ziegelroten oder braunen Materialien einzudecken. Metalldeckungen oder anthrazite Farben für Dacheindeckungen sind nicht zugelassen.
- 3.1.3 Dachgauben (Dachaufbauten) sind nur bis zu einem Drittel der Gebäudelänge je Dachseite zugelassen und müssen mindestens ein Fünftel der Gebäudelänge seitlichen Abstand vom Ortgang und mindestens 3 Ziegelreihen bzw. höchstens 1,0 m unterer Abstand von der Traufe (Sparrenvorderkante) haben. Der obere Abstand der Dachgaube zum Dachfirst darf das Maß von 2,0 m (gemessen in Dachneigung) nicht unterschreiten. Die Höhe der Stirnseite der Dachgauben beträgt maximal 1,50 m über Dachfläche und höchstens 2,25 m über Geschoßrohdecke bis zur Unterkante Traufe [Schnittpunkt Gaubenaußenwand / Sparrenunterkante].

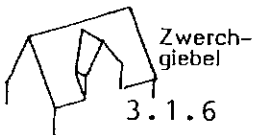
Hinweise zu Gaubenformen



Dachgauben sind als durchgehendes Lichtband auszubilden und so anzuordnen, daß die Traufe des Wohnhausdaches nicht unterbrochen wird. Die Seitenwangen sind in der Farbe der Dachdeckung anzupassen. Je Dachseite ist nur eine Dachgaube als Schleppegaube zugelassen.



- 3.1.4 Dreiecksgauben sind ausnahmsweise zugelassen. Masse und Anordnung wie Nr.3.1.3, jedoch können je Dachseite bis zu zwei Gauben errichtet werden.



- 3.1.5 Zwerchgiebel sind untergeordnet zum Hauptdach zugelassen. Der Dachfirst muß mindestens 1,50 m unter dem des Hauptdaches liegen. Die Breite des Giebels darf das Maß von 4,0 m nicht überschreiten.

- 3.1.6 Dachausschnitte bei Satteldächern bis zu einer Dachneigung von 30 bis 35 Grad sind bis zu 10 % der Grundfläche des Gebäudes zulässig. Eine Kombination von Dachgaube/Dachausschnitt auf der gleichen Dachfläche ist unzulässig.

- 3.1.7 Walmdächer sind nicht zugelassen.

- 3.1.8 Die Ausbildung eines Krüppelwalmes ist zulässig.

- 3.1.9 Für Garagen (Ga) sind Flachdächer und Satteldächer in Anlehnung an die Neigung des Wohnhausdaches zulässig. Die Dachform zusammengebauter Garagen von benachbarten Grundstücken muß gleich sein. Flachdächer sind entweder zu bekieseln oder zu begrünen. Die im Plan festgesetzten Tiefgaragen (TGGa) erhalten Flachdach, welches durchgehend begrünt werden muß.

3.2 Höhe der Gebäudetraufen

- 3.2.1 Die höchste Höhe der Gebäude von Oberkante Staßenmitte bis zur Unterkante Traufe [Schnittpunkt Gebäudeaußenwand / Unterkante Sparren] beträgt allgemein =
- 3.2.1.1 4,10 m bei I-geschossigen Gebäuden
- 3.2.1.2 6,80 m bei II-geschossigen Gebäuden
- 3.2.1.3 7,05 m bei II-geschossigen Gebäuden bei SO 17 ausnahmsweise
- 3.2.2 Bei Gebäuderücksprüngen bis zu einem Drittel der Gebäudelängsseite ist eine Überschreitung bis zu nachstehenden Maximalhöhen zulässig:
- 3.2.2.1 5,60 m bei eingeschossigen Gebäuden
- 3.2.2.2 8,30 m bei zweigeschossigen Gebäuden
- 3.2.2.3 8,55 m bei zweigeschossigen Gebäuden im SO 17.

3.3 Sockelhöhe

- 3.3.1 Die Höhenlage der Wohngebäude (Sockelhöhe) darf höchstens 90 cm über der Straßenmitte liegen, gemessen bei Oberkante Fußboden (OK FB) der Kellergeschoßdecke für das Wohngebäude.

3.4 Höhe von Aufbauten

- 3.4.1 Die höchste Höhe aller Aufbauten wie Antennen, Schornsteine usw. darf das Maß von 138,00 m ü. NN nicht überschreiten. Ziffern 3.1.1 und 3.2 bleiben unberührt.

3.5 Gebäudelängsseite

- 3.5.1 Die Mindestlänge der Gebäudelängsseite muß bei Einzelhäusern mindestens 10 m betragen.

3.6 Höhe der Garagen

- 3.6.1 Die höchste Höhe der Garagen (Ga), auch auf der Grenze erstellte Garagen, beträgt 2,80 m, gemessen von Oberkante Garagenfußboden bis Unterkante Traufe (Schnittpunkt Garagenaußenwand/Unterkante Sparren). Bei Flachdachausbildung gilt das gleiche Maß, gemessen bei Oberkante Kiesschüttung oder Eingrünung.
- 3.6.2 Tiefgaragen (TGGa) dürfen höchstens 0,50 m über der Straßenmitte als Bezugspunkt liegen, gemessen bei Oberkante eingegrüntem Flachdach. Der über das Gelände herausragende Garagenkörper ist seitlich anzuböschen und einzugrünen.

3.7 Fassadengestaltung

- 3.7.1 Die äußere Farbgebung der zur offenen Landschaft hin zugewandten Gebäude und Garagen (Sockel und Fassade) ist mit gedeckten, erdfarbenen Tönen zu gestalten. Dies bezieht sich auf die Teilgebiete WA 1 bis 7 nach Süden und SO 17 nach Westen. Ausnahmsweise können weiße Putzfassaden, wenn diese gestalterisch in Verbindung mit Naturholzverschalungen und Holzkonstruktionen gebracht werden, zugelassen werden.
- 3.7.2 Reihenhäuser (Hausgruppen) sind einheitlich zu gestalten. In Zweifelsfällen gilt die Gestaltung des zuerst erstellten Reihenhauses.

3.b Gestaltung unbebauter Flächen

3.8 Nebenanlagen

- 3.8.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur in folgendem Umfang auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen:
1. Stellplätze für PKW;
 2. Pergolen bis zu 15 qm Fläche, wobei ein Mindestabstand von 1,50 m von der Grundstücksgrenze zu Straßen, Wege und Plätze einzuhalten ist;
 3. Mülltonnenplätze;
 4. Einfriedigungen
- 3.8.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

3.9 Abgrabungen und Aufschüttungen

- 3.9.1 Abgrabungen zwischen Gebäude und Straßen, Wegen und Plätzen sind nicht zugelassen. In den übrigen Bereichen der Baugrundstücke kann ausnahmsweise bis zu 1,50 m unter festgelegter Geländeoberfläche und einer Breite von höchstens 5,0 m entlang der Gebäudeaußenwände das Gelände vertieft werden.
- 3.9.2 Aufschüttungen über die Niveauhöhe der Straßen, Wege und Plätze entspr. 2.15 dieser Festsetzungen sind auf den Baugrundstücken nicht zugelassen.

3.10 Ein- und Ausfahrten hier: Garagen und Stellplätze

- 3.10.1 Garagenein- bzw. Ausfahrten sind zu befestigen, anfallendes Oberflächenwasser ist in die Kanalisation abzuleiten.
- 3.10.2 Die Stellplätze für PKW und die Vorplätze vor Garagen sind stets gegen die Zufahrtsstraßen offenzuhalten. Eine Absperzung mit Sicherheitsketten, Abschränkungen, Tore und dergleichen ist unzulässig.

3.11 Grundstücksgestaltung

- 3.11.1 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke, mit Ausnahme der befestigten Flächen wie Stellplätze, Garageneinfahrten und sonstige, sind gärtnerisch anzulegen oder zu begrünen und zu unterhalten, gerechnet von spätestens zwei Jahren nach der Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes.
- 3.11.2 Gleiches gilt auch für die Pflanzgebote entsprechend 2.14 dieser planungsrechtlichen Festsetzungen.
- 3.11.3 Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind mindestens 2,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen und mit Schutzwänden mit einer Höhe von ca. 1,0 m einzufriedigen.

Genehmigungsfertigung


3.12 Einfriedigungen

- 3.12.1 Einfriedigungen oder Abgrenzungen sind an öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen und im Vorgartenbereich sowie zu öffentlichen und privaten Grünanlagen als Sockel bis zu 30 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzung und auch als Holzlattenzäune bis zu einer Gesamthöhe von 70 cm zugelassen.
- 3.12.2 Bei Einfriedigungen innerhalb der Grundstücksgrenzen von Grundstück zu Grundstück sind diese bis zu einer Gesamthöhe von 1,0 m zulässig.
- 3.12.3 Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

3.13 Bauvorlagen [§ 53 LBO]

- 3.13.1 Neben dem vorzulegenden Bauantrag sind gemäß Bauvorlagenverordnung vier Grundstücksschnitte von den Gebäudeaußenseiten (Fassadenschnitte) und eine Schnittentwicklung für die Garage mit Zufahrt vorzulegen und auf die Straßenachse bzw. Grundstücksgrenzen über NN zu beziehen.
Die Sockelhöhe und Garagenbodenhöhe ist über NN anzugeben, gleiches gilt auch für die Firsthöhe.
Pflanzgebote mit Angabe der Baumart und des Standortes nach 2.14 dieser Vorschriften sind in den Bauantragsunterlagen nachzuweisen.

Planfertiger:
B.- Baden,
den 29. Dez. 1986

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

Gemeinde:
Hügelsheim,
den 11. MAI 1987

