

HAUPTSTR. 34, 76549 HÜGELSHEIM

GEMEINDE HÜGELSHEIM

LANDKREIS RASTATT

TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
OBEN AM BADWEG BAUSTUFE III UND IV

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (1) BauGB

I. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1. §§ 1 - 3 und 8 ff des Baugesetzbuches in der Fassung und Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I.S. 2253) -BauGB-
geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I.S.622)
- 1.2. §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S. 127 -BauNVO-)
- 1.3. §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl.I. 1991, S. 58)
- 1.4. §§ 3, 6, 7, 13, 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden - Württemberg vom 28.11.1983 (Ges.Bl.S. 770) -LBO-
- 1.5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden - Württemberg i.d.F. vom 03.10.1983 (Ges.Bl.S. 577) -GO-

INHALTSVERZEICHNIS

I.	Rechtsgrundlagen	Seite 1
II.	Planungsrechtliche Festsetzungen	Seite 3
2.1	Art der baulichen Nutzung	Seite 3
2.2	Maß der baulichen Nutzung	Seite 4
2.3	Bauweise	Seite 4
2.4	Stellung der baulichen Anlagen	Seite 4
2.5	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	Seite 4
2.6	Garagen und Stellplätze	Seite 5
2.7	Verkehrsflächen	Seite 5
2.8	Straßeneimündungen / Sichtdreiecke	Seite 5
2.9	Versorgungsflächen	Seite 6
2.10	Versorgungsanlagen	Seite 6
2.11	Öffentliche Grünflächen	Seite 6
2.12	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	Seite 6
2.13	Pflanzgebote	Seite 6
2.14	Höhenlage der Verkehrsflächen, Gebäude u. sonstiger Anlagen	Seite 7
III.	Bauordnungsrechtliche Vorschriften	Seite 7
3.1	Dachgestalt und Form	Seite 7
3.2	Höhe der Gebäude	Seite 8
3.3	Höhenlage der baulichen Anlagen	Seite 8
3.4	Höhe von Aufbauten	Seite 8
3.5	Außenantennen	Seite 9
3.6	Niederspannungsleitungen	Seite 9
3.7	Gebäudelängsseiten	Seite 9
3.8	Höhenlage und Höhe der Garagen	Seite 9
3.9	Fassadengestaltung	Seite 9
3.10	Kettenreihenhäuser	Seite 10
3.11	Abgrabungen und Aufschüttungen	Seite 10
3.12	Ein- und Ausfahrten / befestigte Flächen	Seite 10
3.13	Grundstücksgestaltung	Seite 11
3.14	Einfriedigungen	Seite 11
3.15	Ausnahmen und Befreiungen	Seite 12
	Hinweise zu Schallschutzmaßnahmen	Seite 12

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird folgender

TEXTTEIL (Bebauungsvorschriften) zum Bebauungsplan
aufgestellt :

- I. Der Bebauungsplan "Oben am Badweg III + IV" mit den Bebauungsvorschriften vom 11.05.10987 wird mit Inkrafttreten dieser Teiländerung für den neu geplanten Bereich außer Kraft gesetzt.

II. NEUE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2. Baugebiet

2.1 Art der Baulichen Nutzung - §9 (1) 1. BauGB :

Allgemeines Wohngebiet gem. - §4 BauNVO

- 2.1.1 Zulässige Ausnahmen gem. §4 (3) BauNVO sind :
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

- 2.1.2 Nebenanlagen im Sinne des §14 (1) BauNVO sind in folgendem Umfang auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen :
- Pergolen bis 15 m² Fläche, wobei ein Mindestabstand von 1,50 m zu der Grundstücksgrenze und zu Straßen, Wegen und Plätzen einzuhalten ist.
- Mülltonnenplätze entspr. 3.13.3 der Bebauungsvorschriften
- Einfriedungen entspr. 3.14 der Bebauungsvorschriften

- 2.1.2.2 Nebenanlagen im Sinne des §14 (2) BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden

- 2.1.3 Ausnahmen nach §4 (3) BauNVO für :
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind gemäß §1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zugelassen

- 2.1.3.1 Desweiteren sind nicht zulässig :
- Anlagen für sportliche Zwecke gem. §1 (5) BauNVO
- Ställe zur Kleintierhaltung als Nebenanlage gem. §14 (1) BauNVO

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse sowie durch die zulässige Höhe der baulichen Anlagen.

2.2.2 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

2.2.2.1 Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung mittels Nutzungsschablone im Bebauungsplan.

2.2.2.2 Ist die Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§19 Abs. 1 BauNVO) kleiner ausgewiesen als die angegebene Grundflächenzahl, so ist die Fläche maßgebend, welche im Bebauungsplan tatsächlich als überbaubar ausgewiesen ist.

2.2.2.3 Die Grundflächenzahl bestimmt auch das Maß der "versiegelten" Flächen des Baugrundstückes, also auch Terrassen- und Hofbefestigungen etc. (siehe 3.12.3.) Die Summe sämtlicher überbauten und wasserdicht befestigten Grundstücksflächen darf das Maß der zulässigen Grundfläche, §19 (2) BauNVO, um maximal 50% überschreiten. Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt dieses Maß vor; z.B. GRZ 0,4 + 50% = 0,6 = maximale Bodenversiegelung.

2.2.3 Von der Zahl der Vollgeschosse ist eine Ausnahme gem. §17 (5) BauNVO unzulässig

2.2.4 Geschoßflächen von Nicht-Vollgeschossen (Unter- und Dachgeschosse, die nicht als Vollgeschosse zählen) werden nicht auf die im Plan festgesetzten GFZ angerechnet.

2.3 Bauweise - §9 (1) 2. BauGB

Im Baugebiet sind nach Maßgabe der Planeintragungen zulässig:

2.3.1 Offene Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser

2.3.2 Geschlossene Bauweise gem. §22 Abs. 3 BauNVO für Reihenhäuser sowie auch für Kettenreihenhäuser, die in abweichender Bauweise gemäß Planeintrag teilweise einseitig an der Grenze zu erstellen sind.

2.4 Stellung der baulichen Anlagen - §9 (1) 1. BauGB

2.4.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Planeintrag bestimmt.

2.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen - §9 (1) 2. BauGB

2.5.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach Nr. 2.1.2. zugelassen. Die überbaubaren Grundstücksflächen für Wohngebäude ergeben sich aus den

Festsetzungen von Baulinien und Baugrenzen (Baufenster) nach Planeintrag.

- 2.5.2 Ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile wie Gesimse, Treppen-, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Erker-, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten über Baulinien und Baugrenzen, kann bis zu 1,50 m zugelassen werden, wenn sie nicht breiter als ein Drittel der jeweiligen Gebäudeseite, höchstens jedoch 5,00 m sind. Baurechtliche Abstandsvorschriften bleiben unberührt.

2.6 Garagen und Stellplätze - §9 (1) 4. BauGB

- 2.6.1 Garagen sind nur auf den im Plan ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der überbaubaren Fläche des Grundstücks zulässig.
Für die Gebäude westlich des Bruchwegs (WA12) auch ausnahmsweise im Kellergeschoß.

- 2.6.1.1 Soweit Garagen nach Maßgabe der Planeintragung an Straßen, Wegen und Plätzen angeordnet sind, muß ein seitlicher Mindestabstand von 1,00 m von der jeweiligen Grundstücksgrenze eingehalten werden.

- 2.6.2 Stellplätze für Wohngebäude sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Überdachte Stellplätze (Carports) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein nicht zugelassen.

- 2.6.2.1 Für jede zweite Wohneinheit in Wohngebäuden ist zusätzlich ein weiterer Stellplatz auf dem privaten Baugrundstück herzustellen.

2.7 Verkehrsflächen §9 (1) 11. BauGB

- 2.7.1 Die Profilgestaltung innerhalb der Straßenbegrenzungslinien ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

- 2.7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für verkehrsberuhigende Maßnahmen sind nach Maßgabe der im Plan dargestellten Flächen zugelassen.

2.8 Straßeneinmündungen Sichtdreiecke - §9 (1) 10. BauGB

- 2.8.1 Die Sichtfelder der Einmündungsbereiche von Straßen sind nach Maßgabe der Planeintragung zur Erhaltung einer freien Verkehrsübersicht von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung und Einfriedung freizuhalten. Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Anpflanzungen und bauliche Nebenanlagen nicht mehr als 70 cm über die Verkehrsflächen (Straßenkrone) hinausragen.

- 2.8.2 Ferner ist das Anpflanzen von "Straßenbäumen" in den Sichtfeldern zugelassen, wenn der Hoch- oder Halbstamm bis zu einer Höhe von 2,00 m frei von jeglichen Zweigen und Ästen ist.

2.9 Versorgungsflächen - §9 (1) 12. BauGB

2.9.1 Zulässig sind die zur Strom- und Gasversorgung notwendigen Anlagen (z.B. Trafostationen) bis zu 3,00 m Höhe.

2.10 Versorgungsanlagen - §9 (1) 13. BauGB

2.10.1 Das gesamte Baugebiet wird über Kabelanschlüsse durch Erdleitungen versorgt.

2.10.2 Zur Versorgung mit Gas werden unterirdische Anschlußleitungen zur Verfügung gestellt.

2.11 Öffentliche Grünflächen - §9 (1) 15. BauGB

2.11.1 Spielplätze - siehe Planeintrag -

2.11.2 Die nach dem Plan festgesetzten Straßenbegleitgrünflächen und Grünanlagen sind den Erschließungsanlagen anzurechnen.

2.12 Geh- Fahr- und Leitungsrechte - §9 (1) 21. BauGB

2.12.1 Die nach dem Plan eietragenen Geh- und Leitungsrechte sind zugunsten der Gemeinde Hügelsheim oder anderer Versorgungsträger durch Grundbucheintrag zu sichern.

2.13 Pflanzgebote - §9 (1) 25. BauGB

2.13.1 Entlang der öffentlichen Wege und Straßen sowie Spielplätzen sind nach Maßgabe der Planeintragung nur einheimische Laub- oder Obstbäume auf öffentlichen und privaten Grundstücken anzupflanzen. Gleiches gilt auch für straßenmittige Bäume.

2.13.2 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 erfordern.

2.13.3 Die Gehölze sind mindestens in Halbstämmen (DIN 18916) anzupflanzen.

2.13.4 Sollten mehrere Bäume angepflanzt werden, so darf die Zahl der Nadelgehölze das Verhältnis von einem Drittel gegenüber den Laubbäumen nicht überschreiten.

2.14 Höhenlage der Verkehrsflächen, Gebäude und sonstiger Anlagen - §9 (1) 26. BauGB

- 2.14.1 Die Höhenlage der aufbaufähigen Verkehrsstraße entspricht etwa dem natürlichen Gelände. Abweichungen um plus oder minus 25 cm sind zulässig.
- 2.14.2 Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers, der Wege und Plätze sowie anderer Erschließungsanlagen sind allgemein zulässig.
- 2.14.3 Bezüglich der Höhenlage der Gebäude wird auf Nr. 3.2., der Garagen auf Nr. 3.8 und der Aufschüttungen auf Nr. 3.11 verwiesen.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN - §9 (4) BauGB

3.a Baugestaltung - §73 (1) LBO

3.1 Dachgestalt und Form

- 3.1.1 Dachneigung und Dachform der Wohngebäude ergibt sich aus dem Planeintrag und der Füllschablone. Es sind nur Satteldächer entsprechend der vorgegebenen Firstrichtung zugelassen. Dachfirste können bis zu 1,00 m von der Dachmitte versetzt angeordnet werden.
- 3.1.2 Für Doppel-Reihen-, bzw. Kettenreihenhäuser wird eine einheitliche Dachneigung zwingend festgesetzt. In Zweifelsfällen ist die Dachneigung des zuerst erstellten Gebäudes zu übernehmen.
- 3.1.3 Die Dächer der Wohngebäude und soweit Garagen mit Satteldächern geplant sind, sind mit ziegelroten bis braunen Materialien einzudecken.
Reflektierende Materialien sind ausgeschlossen, ausgenommen: Sonnenkollektoren.
Satteldächer von Haupt- und Nebengebäuden, die auf einem Grundstück stehen, sind farblich gleich zu gestalten. Die Farbgestaltung von Satteldächern, welche an der Grundstücksgrenze aneinandergelagert sind, ist harmonisch aufeinander abzustimmen.
- 3.1.4 Dachgaupen sind nur bis zu einem Drittel der Gebäudelängsseite je Dachseite zugelassen und müssen mindestens ein Fünftel der Gebäudelänge seitlichen Abstand vom Ortgang und mindestens drei Ziegelreihen, bzw. 1,0 m unterer Abstand von der Traufe (Sparrenvorderkante) haben.
Der obere Abstand der Dachgaupen (=Übergang zum Hauptdach) muß senkrecht gemessen mindestens 1,0 m unter der Firstlinie des Hauptdaches liegen. Die Stirnseiten der Gaupen dürfen das Maß von 1,50 m über der Dachfläche des Hauptdaches nicht überschreiten (Schnittpunkt Gaupenaussenwand / UK Sparren).
Gaupen sind so anzuordnen, daß die Traufe des Wohnhauses nicht unterbrochen wird.

- 3.1.5 Zwerchgiebel sind untergeordnet zum Hauptdach zulässig. Der Dachfirst muß jedoch mindestens 1,00 m unter dem des Hauptdaches liegen.
- 3.1.6 Dachausschnitte (Negativgaupen) sind nicht zugelassen.
- 3.1.7 Walmdächer sind nicht zulässig. Die Ausbildung von Krüppelwalmen ist erlaubt.
- 3.1.8 Für Garagen (GA) sind Flachdächer und Satteldächer in Angleichung an die Neigung des Wohngebäudes zulässig. Die Dachform zusammengebauter Garagen von benachbarten Grundstücken muß gleich sein. Flachdächer sind entweder zu bekiesen oder zu begrünen.

3.2 Höhe der Gebäude

- 3.2.1 Die Höhe der Gebäude muß / darf von der Erdgeschoßrohbodenoberfläche (OKR - EG) bis zum Schnittpunkt Außenwand / UK Sparren mindestens / höchstens betragen :
 - 3.2.1.1 für die Gebiete **WA 13 bis WA 18** gemäß Schemaschnitt **a** = höchstens 3,60 m
 - 3.2.1.2 für das Gebiet **WA 20** gemäß Schemaschnitt **b** =
 - mindestens 4,00 m /
 - höchstens 5,60 m
 - sowie Firsthöhe = max 9,60 m
 - bezogen auf OK Straßenmitte
 - 3.2.1.3 Nach Schemaschnitt **c** wird die maximale Traufhöhe (Schnittpunkt Aussenwand / UK Sparren) **bezogen auf OK Straßenmitte** wie folgt festgelegt :
 - Für das Gebiet **WA 12** (II V.G.) : 7,05 m
 - Für das Gebiet **WA 19** (I V.G.) : 4,20 m
- 3.2.2 Bei Gebäuderücksprüngen bis zu maximal einem Drittel der Gebäudelängsseite ist eine Überschreitung der maximalen Traufhöhe bis zu 1,50 m ausnahmsweise zulässig.

3.3 Höhenlage der baulichen Anlagen (Sockelhöhe)

- 3.3.1 Die Erdgeschoßrohfußbodenoberfläche (OKR - EG) ist wie folgt festgesetzt:
 - 3.3.1.1-gemäß Schemaschnitte **a** und **b** (WA 13 -18 und WA 20) 80 cm über Straßenmitte, wobei Abweichungen um Plus bzw. Minus 20 cm zulässig sind.
 - 3.3.1.2-gemäß Schemaschnitt **c** (WA 12 + WA 19) max. 90 cm über Straßenmitte, wobei Abweichungen nur nach unten möglich sind.

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. Ziffer 3.1.1. und 3.2. bleiben unberührt.

3.5 Außenantennen

- 3.5.1 Es ist pro Hauptgebäude höchstens eine Außenantenne zulässig.
Dies gilt ebenfalls für Satellitenantennen.

3.6 Niederspannungsleitungen

- 3.6.1 Freileitungen sind unzulässig.

3.7 Gebäudelängsseiten

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

3.8 Höhenlage und Höhe der Garagen

- 3.8.1 Die OK Rohbodenhöhe der Garagen darf höchstens + 20 cm über OK Straßenachse betragen.

3.8.2 Garagen mit Satteldach

- 3.8.2.1 Die Traufhöhe von auf der Grenze erstellten Garagen beträgt höchstens 2,80 m gemessen von OK Garagenfußboden bis UK Traufe (Schnittpunkt Garagenaußenwand / UK Sparren). Die Firsthöhe, auch von Grenzgaragen, darf das Maß von 6,0 m gemessen von OK Straßenmitte nicht überschreiten.

3.8.3 Garagen mit Flachdach

- 3.8.3.1 Bei Flachdachausbildung gilt das Maß von höchstens 2,80 m gemessen von OK Garagenrohfußboden bis OK Flachdachabschluß grundsätzlich.

3.9 Fassadengestaltung

- 3.9.1 Material und Farbe von Fassaden sind so zu wählen, daß das Straßen und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Zu bevorzugen sind natürliche Materialien wie Putz und Holz in erdigen Tönen.

Großformatige Verkleidungen sind nicht zulässig. Desgleichen gilt für Verkleidungen aus kleinformatischen Faserzementplatten, aus Kunststoff, Glas oder Metall sowie Sichtbeton und Waschbeton ohne farbliche Gestaltung.

- 3.9.2 Garagen und Nebenanlagen sind gestalterisch, bezüglich Material und Farbe, auf das Hauptgebäude abzustimmen.

3.9.3 Doppel-, Reihen- und Kettenreihenhäuser

- 3.9.3.1 Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten. In Zweifelsfällen gilt die Gestaltung des zuerst erstellten Gebäudes.

3.10 Kettenreihenhäuser

3.10.1 In den Plangebieten WA15 und WA16 sind als abweichende Bauweise "Kettenreihenhäuser" mit teilweise einseitigem Grenzabstand vorgesehen.

Hier wird der gemäß LBO erforderliche Gebäudeabstand unterschritten, aus diesem Grund sind weitergehende Brandschutzmaßnahmen erforderlich:

Die ohne seitlichen Grenzabstand zu errichtenden Außenwände der Wohngebäude müssen feuerbeständig im Sinne von §6 (2) LBOAVO ausgebildet werden.

3.10.2 In den feuerbeständigen Grenzwänden dürfen keine Lichtöffnungen (Fenster) angeordnet werden; auch nicht wenn diese den Anforderungen an den Brandschutz genügen (z.B. Glasbausteine).

3b Gestaltung unbebauter Flächen

3.11 Abgrabungen und Aufschüttungen

3.11.1 Abgrabungen zwischen Gebäuden und Straßen, Wegen und Plätzen sind nicht zugelassen. In den übrigen Bereichen der Baugrundstücke kann ausnahmsweise bis max. zwei Drittel einer Gebäudelängsseite und 1,50 m unter der festgelegten Geländeoberfläche, das Gelände vertieft werden.

Diese Maßgabe gilt nicht für die Zufahrten von zulässigen Garagen in den Untergeschossen der Gebäude westlich des "Bruchweg" (WA12).

3.11.2 Aufschüttungen über die Niveauhöhe der Straßen hinaus sind auf den nicht überbaubaren Flächen nur auf den, von der Straße abgewandten Seiten der Wohngebäude, bis zu einer max. Höhe von 1,20 m und einem Böschungswinkel von 1:2 zur Außenseite hin erlaubt.

Diese Maßgabe gilt nicht für Terrassenaufschüttungen entlang der straßenseitigen Außenwand von Wohngebäuden, deren Böschungskrone die Maßgaben von Nr. 2.5.2 dieser schriftlichen Festsetzungen erfüllen. Mit dem Böschungsfuß solcher Terrassenaufschüttungen ist ein Mindestgrenzabstand von 1,50 m einzuhalten.

3.12 Ein- und Ausfahrten / befestigte Flächen

3.12.1 Die Stellplätze für PKW und die Vorplätze vor Garagen sind stets gegen die Zufahrtsstraßen hin offenzuhalten. Eine Absperrung mit Sicherheitsketten, Abschränkungen, Toren und dergleichen ist unzulässig.

3.12.2 Die Breite der rückseitigen Garagen- / Stellplatzzufahrten der Grundstücke westlich des "Bruchweg" ist zugunsten des dort angeordneten Pflanzstreifens auf das geringste, vertretbare Maß zu reduzieren.

3.12.3 Aus ökologischen Gründen sind Bodenbefestigungen auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Nicht überbaute Grundstücksflächen sollen deshalb nur in dem Ausmaß befestigt werden, wo dies für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten usw. zwingend erforderlich ist. Als Befestigungsart sind wasserdurchlässige Bauweisen, wie z.B. Steinpflaster im

Sandbett, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen usw. zu wählen. Wasserundurchlässige Befestigungsarten sind nur dort zulässig, wo bautechnische bzw. Rechtsvorschriften dies erfordern.

Die zulässige Bodenversiegelung legt die Grundflächenzahl (GRZ) zugrunde. Wird sie durch das zu errichtende Wohnhaus erschöpft, ist z.B. für Garagen und Stellplätze einschließlich deren Zufahrten sowie für Nebenanlagen eine Überschreitung der Grundfläche um 50 % zulässig (z.B. festgelegte GRZ 0,4 + 50 % = 0,6 maximale Bodenversiegelung).

3.13 Grundstücksgestaltung

- 3.13.1 Die nicht überbauten bzw. befestigten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen oder zu begrünen und zu unterhalten. Diese Anlagen müssen spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes fertiggestellt sein.
- 3.13.2 Gleiches gilt auch für die Pflanzgebote entsprechend Nr. 2.13 dieser planrechtlichen Festsetzungen.
- 3.13.3 Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind mindestens 2,00 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen und mit Schutzwänden mit einer Höhe von ca. 1,0 m einzufrieden.

3.14 Einfriedigungen

- 3.14.1 Als Einfriedigungen an öffentlichen Straßen und Plätzen sowie im Vorgartenbereich sind gestattet:
- A) Sockel bis 30 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzung
 - B) Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung
 - C) Drahtgeflecht im Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung
 - D) Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig
- 3.14.2 Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf das Maß von 1,0 m nicht überschreiten.
- 3.14.3 Sichtdreiecke in Einmündungsbereichen sind von allen sichtbehindernden Hindernissen, höher als 70 cm über der Fahrbahn, freizuhalten (siehe auch Nr. 2.8 dieser Festsetzungen).
- 3.14.4 Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßeneinmündungen weitergehende Einschränkungen verlangt werden.

3.15 Ausnahmen und Befreiungen

3.15.1 Für Ausnahmen und Befreiungen gilt §31 BauGB bzw. §57 der LBO.

Planfertiger:

Hügelsheim, den 23. AUG. 1994



Gemeinde:

Hügelsheim, den 23. AUG. 1994

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

rainer f. Hebold
 planungsbüro 76549 hügelshheim

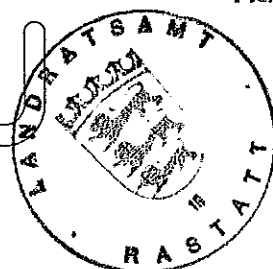
modernes bauen +
 berclung
 planung
 bauleitung

vogesenstrasse 1 - telefon (07229) 1443 - telefax (07229) 3771

Keine Beanstandungen
 gemäß § 11 (3) BauGB
 Rastatt, den 19. OKT. 1994

DIPL.-ING. (FH) PAUL JULIUS
 FREIER ARCHITECT
 7571 HÜGELSHEIM LFA
 VOGESENSTR. 7 RUF 072 29/23 15
 BERATUNG · PLANUNG · BAULEITUNG

[Handwritten signature]



I. A.
[Handwritten signature]
 - Seelmann -

Hinweise zu
Schallschutzmaßnahmen - § 9 (1) 24. BauGB

Der Lärmschutzbereich (Schallschutzzone) i. V. m. dem Fluglärmgesetz für den militärischen Flugplatz Baden - Söllingen besteht derzeit noch und ist solange rechtskräftig, bis er von der zuständigen Bundesbehörde aufgehoben wird.

Formal wären demnach zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Dies bleibt dem Bauherrn überlassen.

Nach Anordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe (Schreiben des RP vom 23.02.1994) werden zusätzliche Schallschutzmaßnahmen für diesen Bereich nicht mehr gefordert.