

INHALTSVERZEICHNIS - BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

	SEITE
I. <u>RECHTSGRUNDLAGEN</u>	0
II. <u>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</u>	1
2. BAUGEBIET	1
2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	1
2.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	1
2.3 BAUWEISE	2
2.4 GARAGEN- UND STELLPLATZE	2
2.5 STRASSENEINMÜNDUNGEN	3
2.6 VERKEHRSFLÄCHEN	3
2.7 VERSORGUNGSFLÄCHEN	3
2.8 ELEKTRISCHE STROMVERSORGUNG	3
2.9 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE	4
2.10 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE	4
2.11 PFLANZGEBOT OBER ANPFLANZUNG VON BÄUMEN U. STRÄUCHERN	4
III. <u>BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN</u>	5
3.1 BAUGESTALTUNG	5
3.1.1 DACHGESTALTUNG U. FORM	5
3.1.2 HÖHE DER GEBÄUDETRAUFEN	5
3.1.3 SOCKELHÖHE	5
3.1.4 GRENZ- UND GEBÄUDEABSTÄNDE	5
3.1.5 GEBÄUDELANGSSEITE	6
3.1.6 NEBENGEBÄUDE	6
3.1.7 GARAGEN	6
3.2 GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN	6
3.2.1 NEBENANLAGEN	6
3.2.2 GRUNDSTÜCKSGESTALTUNG	6
3.2.3 GARAGEN- UND STELLPLATZE / EIN- UND AUSFAHRTEN	7
3.2.4 EINFRIEDIGUNGEN	7
3.3 BAUVORLAGEN	7

I. RECHTSGRUNDLAGEN

- 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)

AUSFÜHRUNG

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- 1 -

PFADÄCKER

DER GEMEINDE LOFFENAU

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. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke

2.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 (1) 1. BBauG)

2.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag festgesetzt.

- 2 -

2.3 BAUWEISE

(§ 9 (1) 2. BBauG)

2.3.1 Im Baugebiet sind nach Maßgabe der Planeineintragungen nur zulässig:

2.3.1.1 Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

2.3.1.2 nur Einzelhäuser u. Doppelhäuser

2.3.2 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 (1) 2. BBauG)

2.3.2.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Planeintrag festgesetzt.

2.3.3 ÜBERBAUBARE- u. NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 (1) 2. BBauG)

2.3.3.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach 3.2.1 zugelassen.

2.4 GARAGEN- und STELLPLÄTZE

(§ 9 (1) 4. BBauG)

2.4.1 Garagen sind im Wohngebäude, auf der überbaubaren und der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie sind mit einem Abstand von 5,0 m im Zufahrtsbereich (Stauration) zu den jeweiligen Erschließungsstraßen (Straßenbegrenzungslinie) anzuordnen. Im Falle einer teilweisen Erstellung auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Abstände außer dem Zufahrtsbereich von mindestens 2,0 m von der Erschließungsstraße (Straßenbegrenzungslinie) einzuhalten.

2.4.2 Stellplätze sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang von Erschließungsstraßen sind Überdachungen nur in einem Abstand von 2 Meter zugelassen.

2.4.3 Für jede zweite Wohneinheit ist zusätzlich ein Stellplatz auf dem privaten Baugrundstück anzulegen.

2.5 STRASSENEINMÜNDUNGEN - SICHTFELDER

(§ 9 (1) 10. BBauG)

- 2.5.1 Die Sichtfelder der Einmündungsbereiche von Straßen sind nach Maßgabe der Planungseintragungen zur Erhaltung einer freien Verkehrsübersicht von jeder sichtbehindernden 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. Ferner ist das Anpflanzen von "Straßenbäumen" in diesen Sichtfeldern ausnahmsweise zugelassen, wenn der Hoch- oder Halbstamm bis zu einer Höhe von 2,0 m frei von jeglichen Ästen und Zweigen ist.

2.6 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 (1) 11. BBauG)

- 2.6.1 Die Profilgestaltung innerhalb der Straßenbegrenzungslinien sowie der öffentlichen Fußwege ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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 Erdleitungen grundsätzlich auszuführen sind. Im Bereich bei bestehenden Gebäuden, welche bereits mit Freileitungen über Dachständer angeschlossen sind, kann weiterhin der Freileitungsanschluß erfolgen.

2.9 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

(§ 9 (1) 3. BBauG)

- 2.9.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird festgelegt auf 450 m² bei Bebauung mit einem Einzelhaus, 300 m² bei Bebauung mit einer Doppelhaushälfte.

2.10 GEH-, FAHR- und LEITUNGSRECHTE

(§ 9 (1) 21. BBauG)

- 2.10.1 Die nach der Planeintragung festgesetzten Flächen sind zu belasten und durch Grundbucheintrag zu sichern für:
Leitungsrechte für Entwässerungs- und Wasserversorgungsleitungen zu Gunsten der einzelnen Baugrundstücke.

2.11 PFLANZGEBOT ÜBER ANPFLANZUNG VON BÄUMEN u. STRÄUCHERN

(§ 9 (1) 25.a BBauG)

- 2.11.1 Entlang der öffentlichen Straßen, sowohl auf öffentlichen als auch privaten Grundstücken, sind nach Maßgabe der Planeintragungen Laubbäume anzupflanzen.
- 2.11.2 Auf dem privaten Baugrundstück ist nach Maßgabe der schematischen Planeintragung mindestens 1 Laub- oder Obstbaum anzupflanzen. Vorhandene Obstbäume können gleichfalls angerechnet werden, soweit als möglich sind diese vom Bestand her zu erhalten.
- 2.11.3 Sollten mehrere Bäume gepflanzt werden, so darf die Zahl der Nadelgehölze das Maß von einem Drittel gegenüber den Laubbäumen nicht überschreiten.
- 2.11.4 Die nach den Planeintragungen dem Standortbereich nach festgesetzten Pflanzgebote sind von der Baumart her nur entlang von öffentlichen Straßen gem. Nr. 2.11.1 verbindlich.
- 2.11.5 Sträucher können zusätzlich auf den Grundstücken angepflanzt werden.
- 2.11.6 Im abgegrenzten Bereich von Leitungsrechten sind Anpflanzungen von Bäumen grundsätzlich nicht zugelassen.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BBAUG)

3.1 BAUGESTALTUNG (§ 111 (1) LBO)

3.1.1 DACHGESTALTUNG u. FORM

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

3.1.1.2 Die Dächer der Gebäude sind mit nichtglänzendem, dunklem Material einzudecken.

~~3.1.1.3 Dachaufbauten sind nicht zulässig.~~ *geändert durch Verfügung vom 15.12.92 - siehe Bauausp. -*

3.1.1.4 Dachausschnitte bei Giebeldächern bis zu einer Dachneigung von 30 bis 40 Grad sind zulässig und zwar bis maximal 10 % der Grundfläche des Gebäudes.

3.1.1.5 Walmdächer sind nicht zugelassen.

3.1.1.6 Flachdächer der Garagen erhalten als oberste Lage eine Kiesschüttung.

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:

3,50 m bei 1-geschossigen Gebäuden

6,00 m bei 2-geschossigen Gebäuden

3.1.3 HÖHENLAGE DER WOHNGEBÄUDE

3.1.3.1 Die Höhenlage wird bestimmt durch Maßeintragung im Lageplan-Sockelplanung Blatt 5 und den Baugrundstücksschnitten Nr. 1 - 74, gemessen bei OK Rohdecke des EG-Fußbodens (Kellerdecke). Abweichungen vom festgesetzten Höhenmaß werden um plus 25 cm nach oben und minus 50 cm nach unten ausnahmsweise zugelassen

3.1.4 GRENZ- u. GEBÄUDEABSTÄNDE

3.1.4.1 Die Mindestabstände sind im Plan eingetragen, soweit im Einzelfall Angaben fehlen, gelten die §§ 7 u. 8 LBO.

3.1.5 GEBÄUDELÄNGSSEITE

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

3.1.6 NEBENGEBÄUDE

- 3.1.6.1 Nebengebäude sind nicht zugelassen.

3.1.7 GARAGEN

- 3.1.7.1 Die Dachform ergibt sich für das gesamte Plangebiet aus folgenden Festsetzungen:

An das Wohnhaus angebaute Garagen:

Flachdach 0 - 7 Grad Neigung
Satteldach 30 - 40 Grad Neigung
Pultdach 30 - 40 Grad Neigung.

Freistehende Garagen, an der Grenze freistehende Garagen und an der Grenze erstellte Garagen, soweit diese auch an das Wohnhaus angebaut sind:

Satteldach 30 - 40 Grad Neigung.

Die höchste Höhe bei Garagen mit Flachdachausbildung beträgt 2,60 m, gemessen ab Garagenfußboden. Bei geneigten Dächern gilt das gleiche Maß für die Traufenhöhe (Schnittpunkt Außenwand - Unterkante Sparren).

3.2 GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN

3.2.1 NEBENANLAGEN

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

3.2.1.1.1 Freisitze

- 3.2.1.1.2 Pergolen, mit einem Abstand von mindestens 2,0 m von der Erschließungsstraße.

- 3.2.1.1.3 Stützwände mit einer Höhe von höchstens 1,0 m, außer Straße"

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

3.2.2 GRUNDSTÜCKSGESTALTUNG

- 3.2.2.1 Vorgärten sind spätestens nach 2 Jahren von der Bezugsfertigkeit gerechnet anzulegen, zu bepflanzen und zu unterhalten.

3.2.2.2 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.

3.2.3 GARAGEN- und STELLPLÄTZE / EIN- u. AUSFAHRTEN

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

3.2.3.2 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.

3.2.4 EINFRIEDIGUNGEN

3.2.4.1 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.

3.2.4.2 Bei Einfriedigungen innerhalb der Grundstücksgrenzen von Grundstück zu Grundstück sind diese nur bis zu einer max. Höhe von 1,0 m zugelassen.

3.2.4.3 Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

3.3 BAUVORLAGEN gem. § 90 LBO

Neben dem vorzulegenden Bauantrag sind gem. § 1 (4) - BauVorlVO - (Bauvorlagenverordnung vom 21. Dez. 1964 bzw. 24. Okt. 1968) 4 Grundstücksschnitte von den Gebäudeaußenseiten (Fassadenschnitte) vorzulegen und auf die Straßenachse zu beziehen. Die geplanten und natürlichen Geländehöhen sind darzustellen.

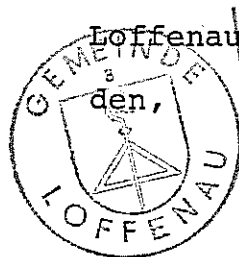
Planfertigertiger:

B.-Baden-Ebersteinburg,
den, 15. Dez. 1981

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

Gemeinde:

Loffenau,



16. MRZ. 1982

[Handwritten signature]

2/1 - 3.1.1.3

SATZUNG

zur Änderung von Bebauungsplänen

bezüglich

" Zulassung von Dachgauben und Dachaufbauten "

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) und § 73 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Oktober 1983 (GBl. S. 577) hat der Gemeinderat der Gemeinde Loffenau am **15. Dez. 1992** die nachstehende Änderung der Bebauungspläne

Dorfwiesen
Erdbrüchle
Kelteräcker
Obere Kirchwiesen
Kändeläcker I
Änderung Süd - Oberer Igelbach
Pfadäcker
Süd
1. Änderung Süd

als **Satzung** beschlossen.

§ 1 Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderungssatzung sind die textlichen Festsetzungen (Bebauungsvorschriften) über Dachaufbauten. Alle übrigen Festsetzungen der genannten Bebauungspläne gelten unverändert fort.

§ 2 Inhalt der Änderung

die textlichen Festsetzungen in

Ziffer 3.1.1.2	Bebauungsplan "Dorfwiesen"
§ 4 Abs. 8 und 9	Bebauungsplan "Erdbrüchle"
Ziffer 1.3 Abs. 2 Satz 2	Bebauungsplan "Kelteräcker"
Ziffer 3.1.1.3	Bebauungsplan "Obere Kirchwiesen"
Ziffer 3.1.1.3	Bebauungsplan "Kändeläcker I"
Ziffer 2.2	Bebauungsplan "Abrundung Süd - Oberer Igelbach"
Ziffer 3.1.1.3	Bebauungsplan "Pfadäcker"
Ziffer 2 (neue Ziff. 2.5)	Bebauungsplan "Süd"
Ziffer 3.1.1.3	Bebauungsplan "1. Änderung Süd"
	geändert durch Satzung vom 19.07.1979

werden wie folgt ergänzt bzw. ersetzt:

Dachaufbauten und Dachgauben sind nur in folgendem Umfang zulässig:

1. Schleppgauben (Anlage 1)

Sie sind nur bei Dächern ab 30 Grad Dachneigung zugelassen. Schleppgauben dürfen das Längenmaß von $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge je Dachseite nicht überschreiten und müssen mindestens einen Abstand von $\frac{1}{4}$ der Gebäudelänge von der Giebelwand haben. Mindestens 3 Ziegelreihen, jedoch 1,25 m Neigungslänge muß der untere Abstand von der unteren Traufe (Sparrenvorderkante) betragen.

Der obere Abstand der Schleppgaube zum Dachfirst darf das Maß von 0,50 m (gemessen in Dachneigung) nicht unterschreiten. Die Höhe der Stirnseite beträgt maximal 1,50 m über Dachfläche und höchstens 2,50 m über Geschoßrohdecke bis zur Unterkante Traufe (Schnittpunkt Gaubenaußenwand / Sparrenunterkante).

Je Dachseite sind nur 2 Schleppgauben zugelassen.

Im Falle von durchgehenden Schleppgauben sind diese als durchgehendes Lichtband auszubilden und so anzuordnen, daß die Traufe des Wohnhausdaches nicht unterbrochen wird. Das Gaubenlängenmaß beträgt höchstens $\frac{2}{3}$ der Gebäudelänge und muß mindestens $\frac{1}{6}$ Abstand der Gebäudelänge von der Außenwand haben.

2. Giebelgauben (Anlage 2)

Sie sind nur bei Dächern ab 30 Grad Dachneigung zugelassen. Die Giebelgauben dürfen das Längenmaß, bei mehreren Gauben das Längenmaß in der Summe, von $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge nicht überschreiten und müssen von der Giebelwand einen Abstand von mindestens $\frac{1}{5}$ der Gebäudelänge haben.

Der obere Abstand vom First der Giebelgaube bis zum Dachfirst des Hauptgebäudes muß mindestens 0,50 m und der untere Abstand von der Traufe (Sparrenvorderkante) bis zur Gaubenaußenwand muß mindestens 1,50 m betragen (beide Maße in Dachneigung gemessen).

Die Höhe des Gaubenfirstes, von OK-Rohdecke des zugehörigen Geschosses bis OK-Sparrenfirst gemessen, darf das Maß von 3,25 m nicht überschreiten. Die Gaubenhöhe, außen an der Gaubenecke gemessen, darf über der Dachfläche bis Unterkante Sparren höchstens 1,25 m betragen.

Die Dachneigung der Giebelgauben wird auf 30 bis 45 Grad festgesetzt.

Es sind nur 3 Giebelgauben je Dachseite zugelassen.

3. Dreiecksgauben (Anlage 3)

Sie sind bei Dächern ab 25 Grad Dachneigung zugelassen. Das Grundmaß der Gauben darf in der Summe nicht mehr als 6,00 m der Gebäudelänge betragen.

Der seitliche Abstand der Gaube muß mindestens 2,00 m von der Giebelwand betragen und mindestens 1,75 m unteren Abstand von der Traufe haben (gemessen in Neigungslänge von der Sparrenvorderkante).

Der obere Abstand vom First der Dreiecksgaube zum Dachfirst des Hauptdaches darf das Maß von 0,50 m (gemessen in Dachneigung) nicht unterschreiten. Der untere Abstand von der Traufe (Sparrenvorderkante) bis zur Gaubenstirnseite muß mindestens 1,75 m betragen, gemessen in Dachneigung.

Die höchste Höhe des Gaubenfirstes, gemessen von der Geschoßdecke, beträgt 3,00 m. Die Dachneigung der Dreiecksgaube wird auf 40-45 Grad festgelegt.

Es sind nur bis zu 2 Dreiecksgaubeu je Dachseite zugelassen.

4. Zwerchgiebel (Anlage 4)

Zwerchgiebel, die die Traufe unterbrechen, dürfen das Längenmaß von $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge nicht überschreiten und müssen mindestens einen Abstand von $\frac{1}{4}$ der Gebäudelänge von der Giebelwand haben. Die Giebelbreite darf höchstens 4,00 m betragen. Der Höhenabstand von der Traufe des Hauptdaches bis zur Traufe des Zwerchgiebels (jeweils Sparrenvorderkante) beträgt höchstens 1,00 m.

Der obere Abstand vom First des Zwerchgiebels bis zum Dachfirst des Hauptgebäudes muß mindestens 1,00 m betragen (gemessen in Dachneigung).

Zwerchgiebel sind nur bei eingeschossiger Fassadenhöhe zugelassen und dürfen, soweit planungsrechtlich zulässig, das Vorsprungsmaß von 0,25 m, gemessen von der Außenwand, nicht überschreiten.

Die Dachneigung des Zwerchgiebels wird auf 30 bis 45 Grad festgesetzt.

5. Allgemeine Bestimmungen

- 5.1 Es können nur einheitliche Gaubenformen gewählt werden. Gemischte Formen sind nicht zugelassen.
- 5.2 Die Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach oder in Kupferblech einzudecken.
- 5.3 Die Wangen und Stirnseiten sind mit Holz oder einem sonstigen, der Farbe der Dachdeckung angepaßten Material zu verkleiden (z.B. Kupfer).
- 5.4 Soweit Dacheinschnitte zulässig sind, dürfen diese nicht in Kombination mit Dachaufbauten auf der gleichen Dachseite errichtet werden.

§ 3
Ausnahmen, Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen gelten die Bestimmungen des
§ 31 BauGB in Verbindung mit § 57 LBO.

§ 4
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den Bestimmungen
des § 2 dieser Satzung zuwiderhandelt.

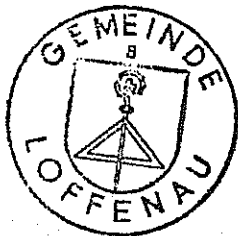
§ 5
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung der Durchführung
des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) in Kraft.

Loffenau, den 15. Dez. 1992

Der Bürgermeister:

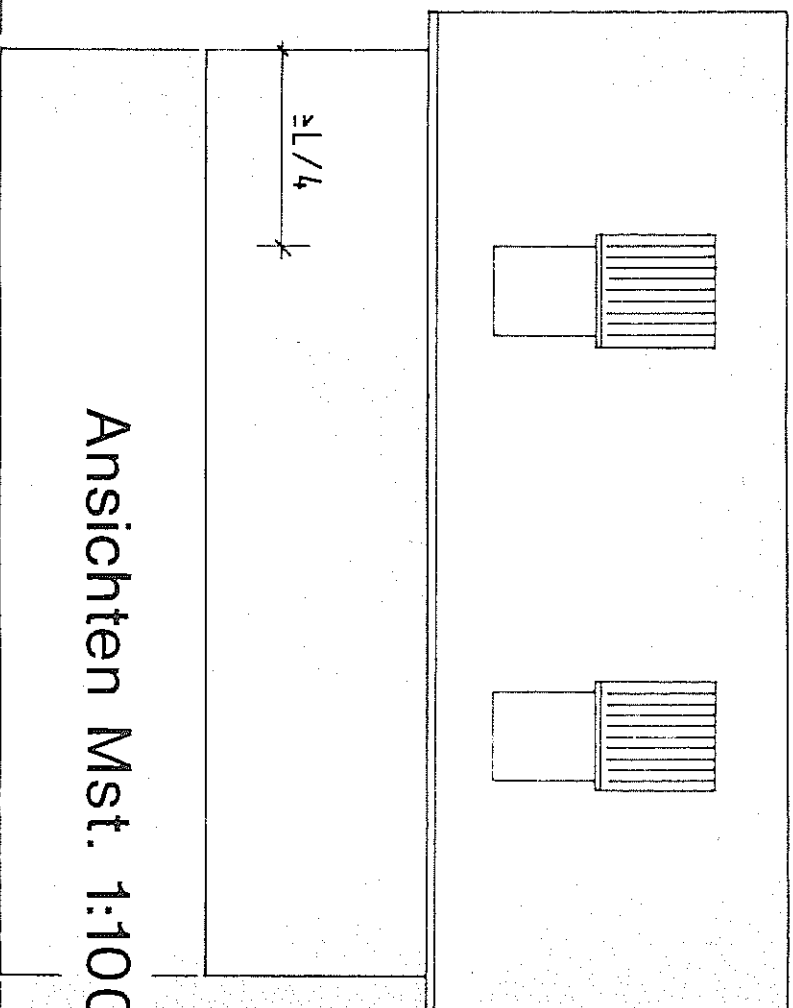
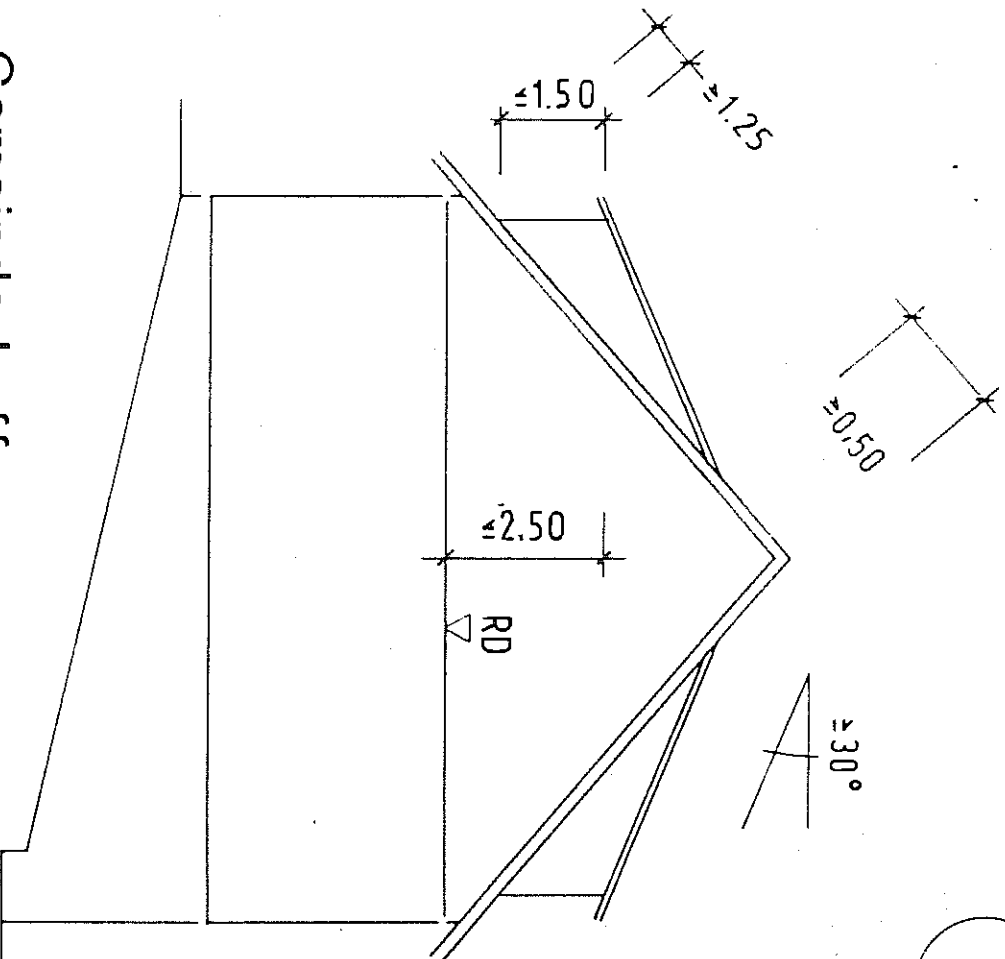
In Vertretung



G. Möller

1

SCHLEPPGAUBE

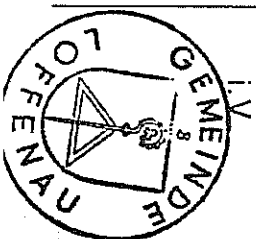


Gemeinde Loffenau

Änderung von Bebauungsplänen

"Dorfwiesen"
"Erdbrüchle"
"Kelteräcker"
"Obere Kirchwiesen"
"Kändeläcker I"

"Abrundung Süd -
Oberer Igelbach"
"Pfädäcker"
"Süd"
"1. Änderung Süd"



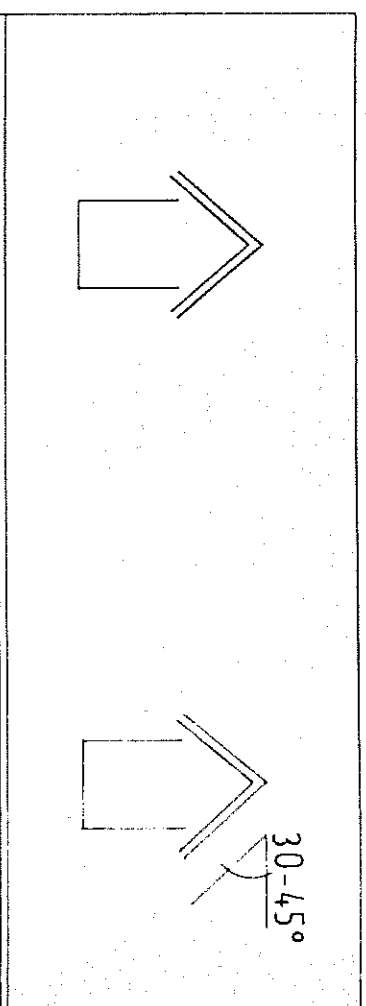
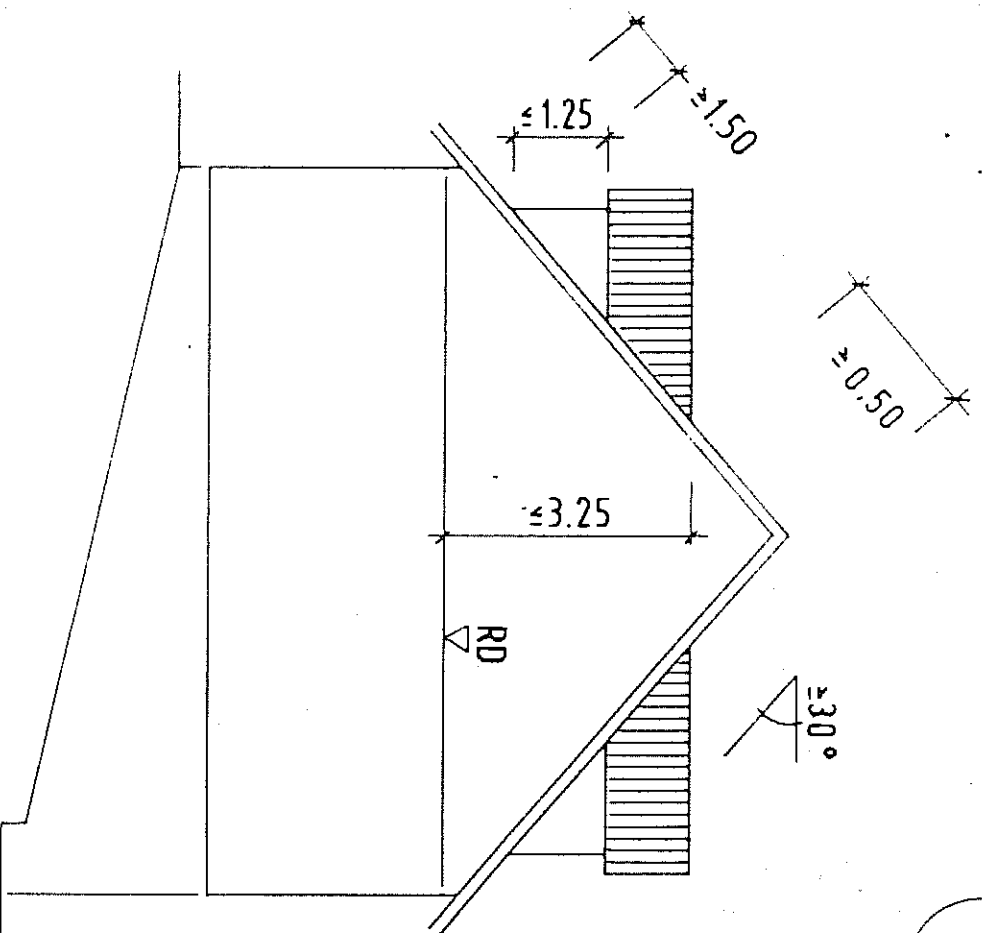
Loffenau, den 15. Dez. 1992
Der Bürgermeister:

B.-Baden 21, den -8. Dez. 1992
Der Planfertiger:

PLANUNGSGRUPPE
WELLSTEIN

2

GIEBELGAUBE



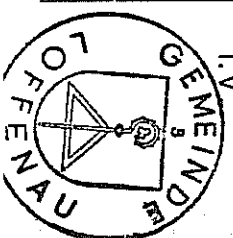
Ansichten Mst. 1:100

Gemeinde Loffenau

Änderung von Bebauungsplänen

"Dorfwiesen"
"Erdrüchle"
"Kelteräcker"
"Obere Kirchwiesen"
"Kändeläcker I"

"Abrundung Süd -
Oberer Igelbach"
"Pfädäcker"
"Süd"
"1. Änderung Süd"



i.V.

Loffenau, den 15. Dez. 1992
Der Bürgermeister:

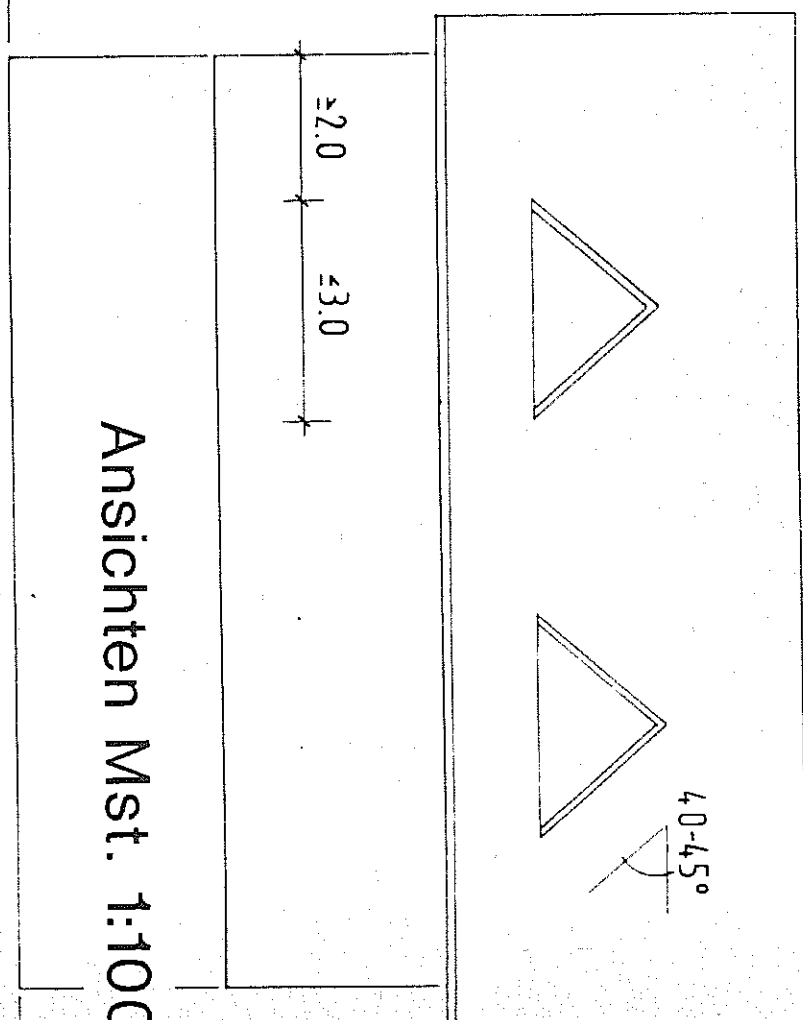
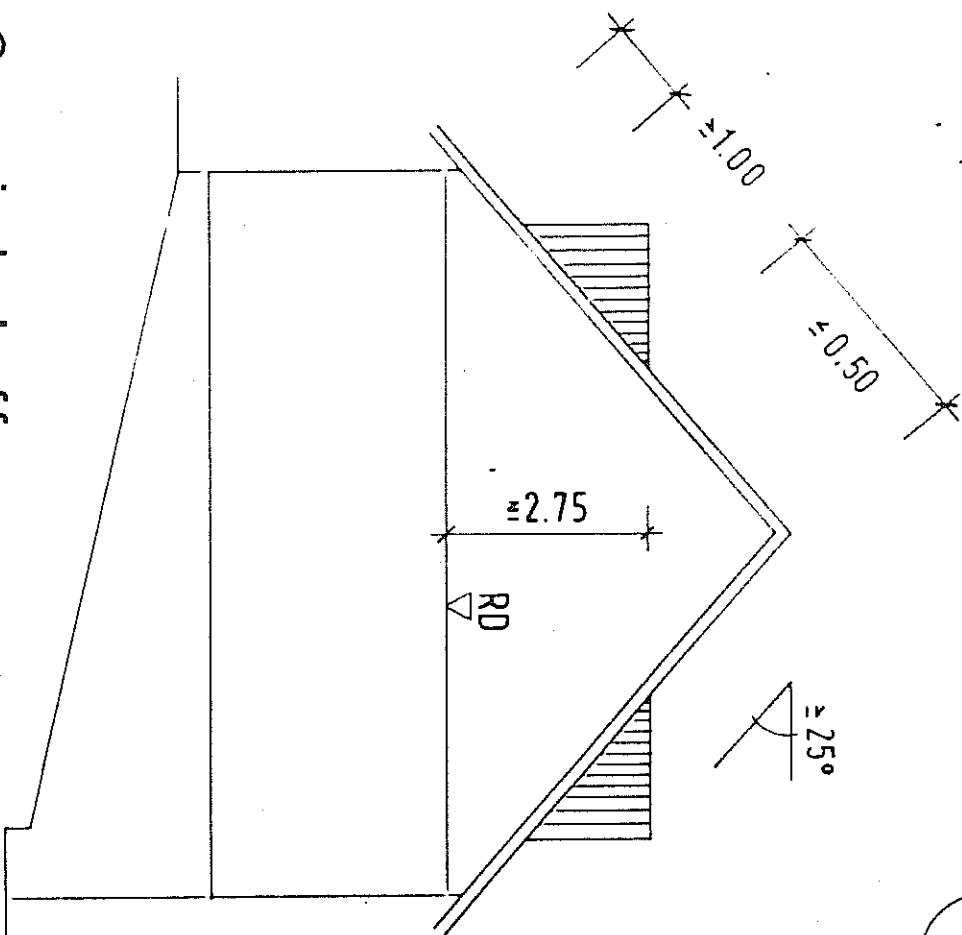
B.-Baden 21, den 8. Dez. 1992
Der Planfertiger:

PLANUNGSGRUPPE
WELLSTEIN

7570 Baden Baden 21 Straußenweg 1

3

DREIECKSGAUBE

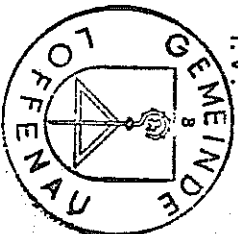


Gemeinde Loffenau

Änderung von Bebauungsplänen

"Dortwiesen"
"Erdbrüchle"
"Kelteräcker"
"Obere Kirchwiesen"
"Kändeläcker I"

"Abrundung Süd -
Oberer Igelbach"
"Pfädäcker"
"Süd"
"1. Änderung Süd"



Loffenau, den 15. Dez. 1992
Der Bürgermeister:
i.V.

B.-Baden 21, den -8. Dez. 1992
Der Planfertiger:

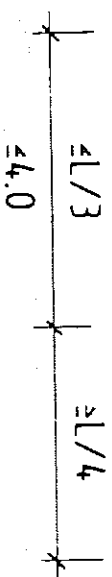
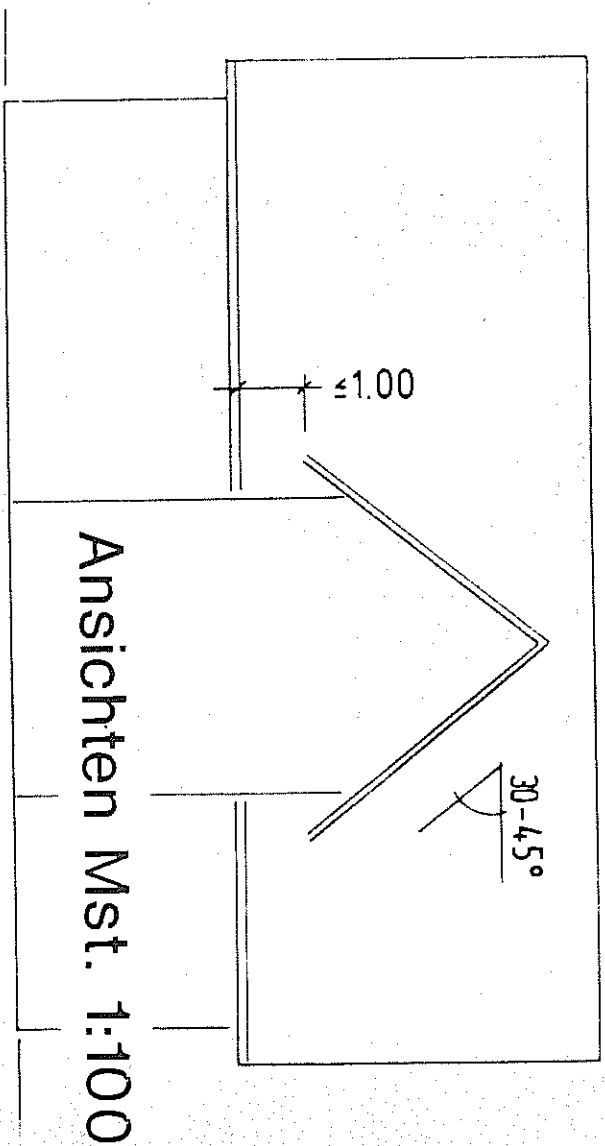
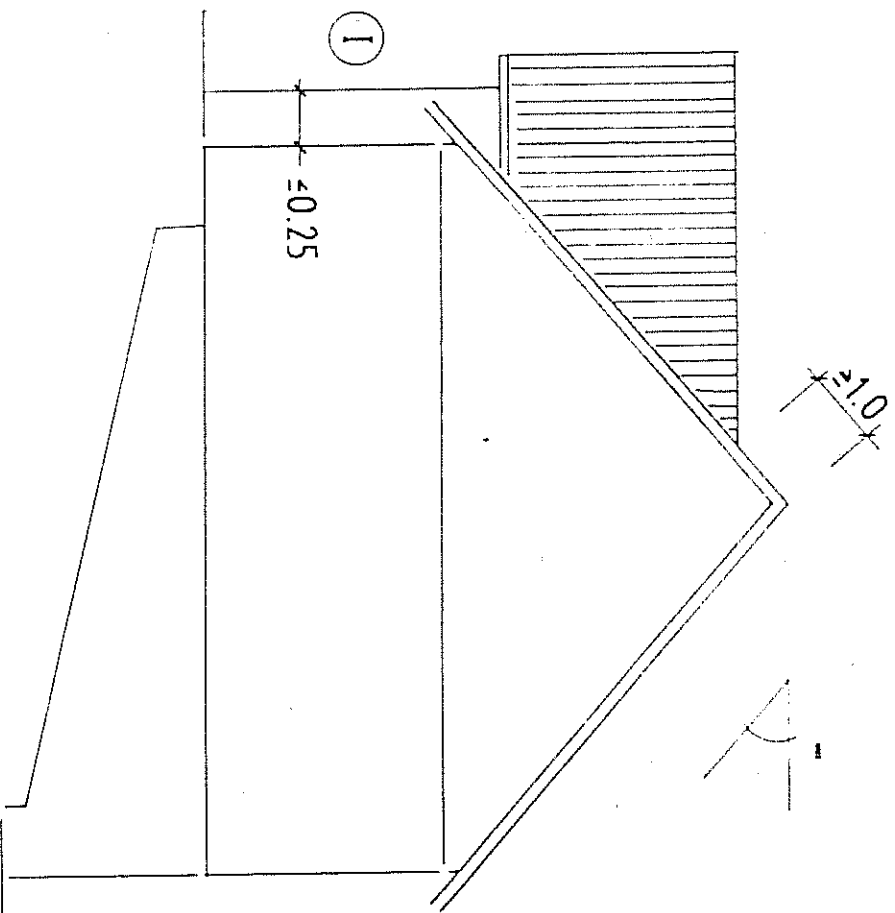
Handwritten signature

PLANUNGSGRUPPE
WEILSTEIN

7470 Baden-Baden 21 Staudenweg 1

4

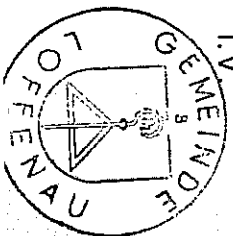
ZWERCHGIEBEL



Gemeinde Loffenau

Änderung von Bebauungsplänen

"Dorfwiesen"	"Abrundung Süd -
"Erdbrüchle"	Oberer Igelbach"
"Kelteräcker"	"Pfadäcker"
"Obere Kirchwiesen"	"Süd"
"Kändeläcker I"	"1. Änderung Süd"



Loffenau, den 15. Dez. 1992
Der Bürgermeister:
i.V.

B.-Baden 21, den -8. Dez. 1992
Der Planfertiger:

Handwritten signature

PLANUNGSGRUPPE
WELLSTEIN

570 Baden-Baden 21, (Stationsweg 1)

Begründung

zur 1. Änderung des

Bebauungsplanes

" Pfadäcker "

der Gemeinde

Loffenau

Landkreis

Rastatt

1. Einleitung zur Änderung

Die Gemeinde Loffenau beabsichtigt, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Pfadäcker" zu ändern. Städtebauliche Belange stehen dieser Planung nicht entgegen. Die Änderung erfolgt gemäß § 2 BBauG für den Gesamtbereich.

Es liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, welcher am 22.04.82 vom Landratsamt Rastatt genehmigt worden ist.

Nach diesem Bebauungsplan wurde unter Ziff. 3.1.3 der Bebauungsvorschriften die Sockelhöhe-Erdgeschoßfußbodenhöhe - bergseits mit 30 cm vom umgebenden Gelände festgesetzt.

Ferner sind Garagen nach Nr. 3.1.1.6 u. 3.1.7.1 mit Flachdach vorgeschrieben.

Zwischenzeitlich hat sich gezeigt, daß die absolute Höhenfixierung teilweise zu unbefriedigenden Gebäudehöhen führen kann, weil bei der Bebauungsplanaufstellung "Pfadäcker" die einzelnen Baugrundstücke erst nach der Genehmigung des Bebauungsplanes gebildet wurden.

Bezüglich der Flachdachgaragen wird einer allgemeinen Gestaltungsnachfrage aus heutiger Sicht nachgekommen, auch geneigte Dächer bei Garagen zuzulassen.

Herrn Bol

per Fax

07222/381-4199

Bebauungsvorschriften

zur 1. Änderung des

Bebauungsplanes

" Pfadäcker "

der Gemeinde

Loffenau

Landkreis

Rastatt

2. Geplante Festsetzungen dieser Änderung

2.1 Höhenlage der Wohngebäude

Die Höhenlage wird bestimmt durch Maßeintragung im Lageplan-Sockelplanung Blatt 5 und den Baugrundstücksschnitten Nummer 1 - 74, gemessen bei OK Rohdecke des EG-Fußbodens (Kellerdecke). Abweichungen vom festgesetzten Höhenmaß werden um plus 25 cm nach oben und minus 50 cm nach unten ausnahmsweise zugelassen.

2.2 Dachform der Garagen

Die Dachform ergibt sich für das gesamte Plangebiet aus folgenden Festsetzungen:

An das Wohnhaus angebaute Garagen:

Flachdach 0 - 7 Grad Neigung
 Satteldach 30 - 40 Grad Neigung
 Pultdach 30 - 40 Grad Neigung

Freistehende Garagen, an der Grenze freistehende Garagen und an der Grenze erstellte Garagen, soweit diese auch an das Wohnhaus angebaut sind:

Satteldach 30 - 40 Grad Neigung

Die höchste Höhe bei Garagen mit Flachdachausbildung beträgt 2,60 m, gemessen ab Garagenfußboden. Bei geneigten Dächern gilt das gleiche Maß für die Traufenhöhe (Schnittpunkt Außenwand - Unterkante Sparren).

3. Aufzuhebende Festsetzungen

Bebauungsvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden aufgehoben wie folgt:

Ziffer 3.1.3 bergseitige Sockelhöhe
 Ziffer 3.1.7.1 Dachform
 Ziffer 3.1.7.2 höchste Höhe
 Ziffer 3.1.7.3 Abstellräume u. Garagentiefe

Im übrigen bleiben die

Planteile

1. Übersichtsplan
2. Straßen- u. Baulinienplan mit Grünordnung
3. Höhenschichten - Bestandsplan
4. Tabelle zur Grünordnung

Textteile

5. Begründung
6. Rechtsgrundlagen
7. planungsrechtliche Festsetzungen
8. bauordnungsrechtliche Vorschriften

von der 1. Änderung unberührt.

4. Bestandteile der Änderung

Die Bebauungsplanänderung umfaßt

Lageplan-Sockelplanung Blatt 5

Baugrundstücksschnitte Nr. 1 - 74

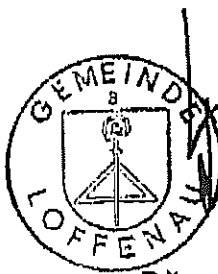
sowie die hier behandelte Begründung mit geplanten und aufzuhebenden Festsetzungen.

Gemeinde:


Planfertiger:

Loffenau, den 22. DEZ. 1986

B.-Baden, den 22. Dez. 1986



[Handwritten signature]
Bürgermeister

[Handwritten signature]
 PLANUNGSGRUPPE
WELLSTEIN
ARCHITEKTEN+INGENIEURE BERATEN+PLANEN
7570 BADEN - BADEN 21

S. 1-3

GENEHMIGT

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

Rastatt, den 17. MRZ. 1987



Landratsamt Rastatt
i. A.

[Handwritten signature]