

## BEBAUUNGSPLAN "VIERMORGEN"

Teilbereich Rheinstraße - Leopoldstraße - B 36 (alt)

## SCHRIFTLICHER TEIL (gemäß § 9 (1) BauGB)

## A. RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 1 - 3 und 8 ff des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253 - BauGB -).

§§ 1 - 23 der Baunutzungsordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. 1.S. 1763 - BauNVO -) geändert durch VO vom 19.12.1986 (BGBl. 1.S. 2265).

§§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 30.07.1981 (BGBl. 1.S. 833).

§§ 3, 6, 7, 13, 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 28.11.1983 (Ges.Bl. S. 770)-LB0-

§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 03.10.1988 (Ges.Bl. S. 577).

## B. FESTSETZUNGEN DER BAUGESTALTUNG

1. Gebäudestellung / Zahl der Wohnungen

Die Gebäude sind innerhalb der Baugrenzen anzuordnen.

Zur Vermeidung einer gebietsuntypischen Verdichtung werden im Plangebiet (2) nur maximal 2 Wohnungen zugelassen.

2. Sockelhöhe

Die Sockelhöhe ist die Höhendifferenz zwischen Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß ("EFH") und Hinterkante Gehweg bzw. Wohnung.

Die Sockelhöhe muß zwischen 0,5 m und 1,0 m betragen.

3. Traufhöhe

Die Traufhöhe ist die Höhendifferenz zwischen Hinterkante Geh- bzw. Wohnweg (gemessen in Hausmitte) und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Unterkante Sparren.

Für die geplanten, nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit einem, zwei oder drei Vollgeschossen zulässigen Gebäude, wird die Traufhöhe wie folgt festgesetzt:

- 4,30 m bei eingeschossiger Bauweise
- 6,65 m bei zweigeschossiger Bauweise
- 9,40 m bei dreigeschossiger Bauweise

#### 4. Dachneigung

Die Dachneigungen werden wie folgt festgelegt:

25° - 40° bei eingeschossiger Bauweise

25° - 35° bei zwei- und dreigeschossiger Bauweise

#### 5. Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zulässig. Die Länge aller Dachaufbauten darf je Hausseite höchstens die Hälfte der Hauslänge betragen. Eine Dachgaube darf dabei höchstens 1/3 der Hauslänge ausmachen. Zwischen Giebel und Dachaufbau muß eine Dachfläche von mindestens 1,25 m liegen.

Unterhalb der Dachaufbauten muß die Dachfläche durchgezogen werden.

#### 6. Dachformen

Es sind Satteldächer und Walmdächer zulässig.

#### 7. Terrassen, Wintergärten

Terrassen und Wintergärten sind einschließlich Unterkellerungen, seitlichen Sichtschutzwänden und Terrassen-überdachungen bis zu einer Gesamttiefe bis 3,00 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

#### 8. Garagen/Stellplätze

Garagen sind in den Gebäuden sowie innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Vor Garagentoren bis zur Grundstücksgrenze muß ein senkrechter Abstand waagrecht gemessen von 5,00 m eingehalten werden. Ansonsten ist zu öffentlichen Flächen ein Abstand von mind. 1,00 m einzuhalten.

Soweit Garagen in den Reihen- oder Doppelhäusern vorgesehen sind, ist es zulässig, sie im Kellergeschoß unterzubringen. Entsprechende Abfahrten richten sich nach der Landesbauordnung.

Im Plangebiet 4 sowie im nördlichen Teil des Plangebiets 6 ist je Reihenhaushaus eine Garage im Haus unterzubringen. Dies gilt auch für insgesamt 8 Wohneinheiten des ETW-Hauses im Plangebiet 6.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesenen Garagen, Carports und privaten Stellplätze sowie die im vorausgegangenen Abschnitt der schriftlichen Festsetzungen geforderten Garagen sind als Bestandteile der Bauantragsunterlagen so in die Genehmigung zu geben, wie sie den jeweiligen Grundstücken im Bebauungsplan zugeordnet sind.

#### 9. Einfriedigungen

Im Bereich der vorderen Grundstücksgrenzen sind bis auf Höhe der vorderen Baugrenze nur Rabatten bis maximal 0,10 m Höhe zulässig.

Die sonstigen Einfriedigungen dürfen bis zu 1,00 m hoch ausgeführt werden. Sie müssen aus einem offenen Material bestehen (Anteil der geschlossenen zu den offenen Flächen höchstens 50 %).

Im Bereich der Sichtfelder darf die Einfriedigungshöhe und die Höhe der Anpflanzungen 0,70 m nicht überschreiten.

Im Baugebiet (7) ist die Einfriedigung außerhalb der Sichtfelder bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Im Baugebiet (5) können die Einfriedigungen bis zu 1,50 m Höhe erstellt werden. Bezugspunkt für die Festlegung der Höhen ist Hinterkante Geh- bzw. Wohnweg (gemessen in Hausmitte).

## 10. Pflanzangebot

Auf jedem Grundstück sind mindestens ein Baum (bodenständig, hochstämmig) und mindestens 5 Sträucher je ar Freifläche zu pflanzen. Flächen, die als Verkehrsgrün ausgewiesen sind, müssen mit Bäumen und dauergrünen Pflanzern begrünt werden.

## 11. Ausbildung der Stellplätze

Stellplätze müssen mit Rasensteinen erstellt und gestaltet werden, durchgehende Pflasterungen sind nicht zulässig.

## 12. Ausbildung der Einfahrten, Wohn- und Gehwege, Fahrbahnflächen

Einfahrten, Wohn- und Gehwege sowie die Fahrbahnflächen sind mit Betonverbundpflaster oder Natursteinpflaster herzustellen.

## 13. Lärmschutzmaßnahmen

Entlang der B 36 (alt) und der Leopoldstraße ist gem. Eintragung im Bebauungsplan ein Lärmschutzwall zu errichten. Dieser ist beidseitig zu bepflanzen.

## C. SONSTIGES

### 1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt über das vorhandene Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Eggenstein-Leopoldshafen. Für die Planung und Verlegung sind die Anweisungen der Gemeinde zu beachten.

### 2. Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Mischsystem mit Anschluß an das öffentliche Kanalnetz. Die Entwässerungsleitungen sind so zu dimensionieren, daß der 15 Min.-Regen zurückgehalten werden kann. Der Anschluß an das öffentliche Kanalnetz muß über eine Drossel erfolgen.

### 3. Leitungsrechte

Die mit dem Leitungsrecht zu belastenden Grundstücksflächen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Die Leitungsrechte (für Wasser, Abwasser, Beleuchtung, Telefon, Stromversorgung u.a.) müssen zugunsten der Gemeinde oder anderer Versorgungsträger auf den Privatgrundstücken geduldet werden. Der Bereich des Überfahrtsrechtes im Baugebiet (1) ist als Notzufahrt mit Rasengittersteinen zu befestigen.

### 4. Flächenlasten

Bei Überschreitung der zulässigen GRZ auf einzelnen Grundstücken ist die Eintragung von Flächenlasten auf andere Grundstücke zulässig. Die Flächenlast ist dringlich zu sichern.

## 5. Aushubmaterial

Das beim Aushub der Baugruben anfallende überschüssige Erdmaterial kann zur Anschüttung der Lärmschutzwälle verwendet werden. Das überschüssige Material ist der Gemeinde zur Verfügung zu stellen und kostenlos anzufahren.

## 6. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

### Stromversorgung:

Die Stromversorgung des gesamten Baugebietes erfolgt durch Erdkabel. Das Niederspannungsversorgungsnetz wird in Erdkabel ausgeführt. Außerdem können Elektrizität, Versorgungseinrichtungen, wie z.B. Kabelverteilerschächte, die für die Stromversorgung notwendig werden, jetzt aber nicht in Zahl- und Einbauort festzulegen sind, auch später auf als nicht überschaubar ausgewiesenen öffentlichen Flächen errichtet werden.

---

Eggenstein-Leopoldshafen, den 04. Juli 1989

Der Bürgermeister:

