

<p style="text-align: center;"><b>Bebauungsplan „West II“</b> <b>Schriftliche Festsetzungen (§ 9 Abs 1 BauGB)</b> <b>Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)</b></p>
--

## Rechtsgrundlagen

### Baugesetzbuch

vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) i.d.F. der letzten Änderung.

### Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Neufassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466/479)

### Planzeichenverordnung 1990

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

### Landesbauordnung für Baden-Württemberg

vom 08. August 1995 (GBl. 1995 S. 617) i.d.F. der letzten Änderung

### Naturschutzgesetz

Gesetz zum Schutze der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Landesnatschutzgesetz) vom 29.03.1995 (GBl. S. 385) i.d.F. der letzten Änderung

### Bundesnaturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) i. d. F. vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994)

## **A: Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**

### **1. Bauliche Nutzung**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**

(1) Im Baugebiet werden folgende Arten der baulichen Nutzung festgesetzt:

1. Allgemeines Wohngebiet (WA § 4 BauNVO)
2. Dorfgebiet (MD § 5 BauNVO)

Aus dem zeichnerischen Teil ergibt sich, für welche Bereiche die jeweilige Nutzungsart festgesetzt ist.

(2) Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

- a) Die Grundflächenzahlen, Geschoßflächenzahlen und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sind durch die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.
- b) Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände werden bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl mitgerechnet.

#### **1.3 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten aus städtebaulichen Gesichtspunkten (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)**

- a) bei Baugrundstücken mit einer Größe bis einschließlich 7,50 ar wird bei Einzelhäusern die Zahl der Wohneinheiten auf drei und bei Doppelhäusern auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.
- b) bei Baugrundstücken mit einer Größe von 7,51 ar bis 12 ar wird die Zahl der Wohneinheiten bei Einzelhäusern auf fünf und bei Doppelhäusern auf drei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

Es gilt der Grundstücksbestand zum Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung.

Sollten Grundstücke dieser Größenordnung geteilt werden, so ist für die geteilten Grundstücke die folgende Anzahl an Wohneinheiten als höchstzulässige Zahl je Gebäude maßgeblich:

- a) Bei Baugrundstücken mit einer Größe **bis einschließlich 7,50 ar**:  
1 Wohneinheit bei Einzelhäusern; 2 Wohneinheiten je Doppelhaus, wobei auf den geteilten Grundstücken nur eine Doppelhaushälfte zulässig ist.
- b) Bei Baugrundstücken mit einer Größe **von 7,51 ar bis 12 ar**:  
2 Wohneinheiten bei Einzelhäusern; 3 Wohneinheiten je Doppelhaus, wobei auf den geteilten Grundstücken nur eine Doppelhaushälfte zulässig ist.

Im übrigen ergibt sich das Maß der Ausnutzbarkeit aus der Festsetzung der Grund- und Geschoßflächenzahlen.

## **2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

- 2.1 Im Baugebiet ist die **offene** Bauweise (§22 Abs. 1 BauNVO) zulässig.  
Sie ergibt sich aus dem Eintrag in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil.
- 2.2. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.
- 2.3. Sofern keine Grenzbebauung vorgeschrieben ist, richten sich die Grenzabstände nach der LBO.
- 2.4 Die Lage der Gebäude, die Orientierung und die Firstrichtung sind im Bebauungsplan festgelegt
- 2.5 Die Stellung der baulichen Anlagen ist in den zeichnerischen Festsetzungen dargestellt. Sind für Grundstücke keine zeichnerischen Angaben hinsichtlich der Firstrichtung gemacht, so ist diese frei wählbar.

## **3. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- 3.1 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und im rückwärtigen, nicht überbaubaren Grundstücksbereich zulässig.
- 3.2 Die Grenzbebauung entlang der einzelnen Grundstücksseiten richtet sich nach den Bestimmungen der LBO.
- 3.3 Überdachte Stellplätze sind baulich wie Garagen zu behandeln.

- 3.4 Garagen dürfen nicht eher als die dazugehörigen Hauptgebäude erstellt werden.
- 3.5 Gemäß § 21 a Abs. 4 der BauNVO bleiben in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschoßfläche die Flächen von Stellplätzen und Garagen unberücksichtigt.
- 3.6 Bei den Gemeinschaftsgaragen in der Wohnanlage Dreisam-/Elzweg ist die Grenzbebauung zulässig.

#### **4. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Die Sockelhöhe (Oberkante EG Rohboden) der baulichen Anlagen wird mit 1,40 m über der fertigen Straßenhöhe als Höchstgrenze festgesetzt. Sie ist bezogen auf die Achse der fertigen Straßen und Wohnwege. Eine Mindesthöhe wird nicht vorgeschrieben.

#### **5. Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB)**

Grundstücke, welche von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

Die Höhe der Einfriedigungen an solchen Grundstücken darf im Bereich des Sichtwinkels von Straßen 0,7 m nicht überschreiten.

### **B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften ( §74 LBO)**

#### **6. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)**

##### **6.1 Dächer**

- a) Dachgaupen und Dachaufbauten sind zulässig.
- b) Auf einem Gebäude ist nicht mehr als eine Art von Dachgaupen oder Dachaufbauten zulässig.
- c) Als Dachdeckung sind glänzende Materialien unzulässig. Die Deckungsmaterialien müssen ziegelartig sein. Blechabdeckungen und großformatige Platten sind nicht zulässig.
- d) Zulässig sind Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von
  - 30° - 45° bei ein - und eineinhalbgeschossiger Bauweise
  - 25° - 35° bei zweigeschossiger Bauweise.

## 6.2 Traufhöhen

Die Traufhöhe wird durch das Maß zwischen Oberkante Rohfußboden (Keller- geschoßdecke) des untersten Vollgeschosses und dem Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Unterseite der Dachkonstruktion bestimmt.

Sie wird wie folgt als Höchstgrenze festgesetzt:

- für Gebäude mit einem Vollgeschoß 3,55 m
- für Gebäude mit zwei Vollgeschoßen 5,90 m

## 6.3 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§§ 37 Abs.1 LBO i.V.m. 74 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird wie folgt erhöht:

- a) bei Gebäuden mit bis zu 2 Wohneinheiten auf 2 Stellplätze je Wohnung,
- b) bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten auf 1,5 Stellplätze je Wohnung. Verbleibt nach der Berechnung ein Bruchteil eines Stellplatzes, wird er auf einen vollen Stellplatz aufgerundet.

## 6.4 Für Einfahrtsbereiche (Grundstückszufahrten und Zufahrten zu Stellplätzen) im Vorgartenbereich darf lediglich maximal die Hälfte der Grundstücksbreite in Anspruch genommen werden.

## 6.5 Aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen sind Bodenbefestigungen auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen daher nur befestigt werden, soweit dies für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten erforderlich ist. Als Befestigungsart sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig.

## 6.6 Antennenanlagen

Es ist nicht zulässig, mehr als eine Außenantennenanlage je Gebäude anzubringen.

## 6.7 Einfriedungen

Einfriedungen sind straßenseits bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Als seitliche und hintere Abgrenzung ab vorderer Baugrenze der Grundstücke sind sie

bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Bezugspunkt ist die Achse der fertigen Straßen und Wohnwege.

#### 6.8 Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung, Automaten und Schaukästen sind nur an den Stätten eigener Leistung zulässig.

#### 6.9 Elektrische Anlagen

Die Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeeinrichtungen sind als Freileitungen nicht zulässig.

### **7. Vorschriften zur Dachentwässerung/Versickerungsfläche für die Bebauung des Grundstückes Flst.Nr. 3173, Rheinstr.12 (Bestand zum Zeitpunkt des Bebauungsplanänderungsverfahrens)**

Für die Dachentwässerung und Versickerungsflächen auf dem Grundstück Flst.Nr. 3173 gilt folgendes:

**a)** Um die Auswirkungen der Flächenversiegelung zu mindern, wird für alle Dachentwässerungen eine Regenwasser-Sammelanlage zwingend vorgeschrieben. Diese Sammelanlage ist in Form einer Zisterne mit Überlauf zu einer Versickerungsmulde (Garten) zu errichten

Die Einleitung in das Kanalnetz ist nicht gestattet.

Der Dimensionierungsrichtwert der Zisternen beträgt 50 l/m<sup>2</sup> projizierte Dachfläche.

Hausinterne Brauchwasserkreisläufe sind zulässig, wenn diese vollständig von der Trinkwasserversorgung getrennt sind und eine Messeinrichtung eingebaut ist. Eine Genehmigung durch die Gemeinde ist erforderlich.

**b)** Anfallendes Niederschlagswasser von Dachflächen, Gebäudeteilen, Nebenanlagen und sonstiger versiegelter Grundstücksfläche sind auf dem Grundstück über eine begrünte Erdmulde mit mindestens 30 cm Oberboden zu versickern.

Das anfallende Niederschlagswasser ist oberflächlich den Versickerungsmulden zuzuführen, z. B. über offene Rinnen, Mulden oder durch geeignete Gelände-modellierung ohne Wasserführung.

Im Regelfall sind 15 % der versiegelten Flächen als Versickerungsfläche ausreichend. Die Mulden sind mit einer Tiefe von mindestens 15 cm und maximal 30 cm auszubilden. Zu den Grundstücksgrenzen ist ein Mindestabstand von einem Meter einzuhalten.

Grundstücksdrainagen sind unzulässig.

Die Größe und Lage der Versickerungsmulde ist in den Bauvorlagen darzustellen. Entsprechende Nachweise ihrer Wirksamkeit können eingefordert werden.

## **8. Geländeaufschüttungen**

Die Grundformen des natürlichen Geländes sind zu erhalten. Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind gemessen am natürlichen Gelände höchstens bis zu einem Meter zulässig.

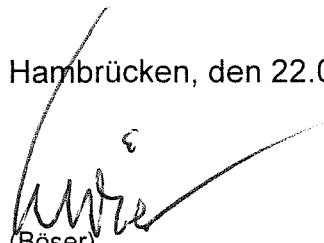
Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen das Nachbargrundstück nicht behindern. Sie sind bei mehr als einem Meter Höhe gegenüber dem natürlichen Gelände genehmigungspflichtig.

## **9. Historische Funde**

Sollten bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden, so sind diese gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu vier Werktage nach der Meldung in unveränderten Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung der Frist zustimmt.

Verstöße dagegen stellen eine Ordnungswidrigkeit nach § 27 Denkmalschutzgesetz dar.

Hambrücken, den 22.05.2001



(Böser)  
Bürgermeister