

# S A T Z U N G

Über den Bebauungsplan

" O R T S E R W E I T E R U N G S Ü D "

der Gemeinde Stettfeld.

- I. Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341), § 111 (1) der Landesbauordnung für Baden - Württemberg vom 6.4.1964 (Ges. Bl. S. 151) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden - Württemberg vom 25.7.1955 (Ges. Bl. S. 129) beschließt der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 13. OKT. 1969..... den für die "Ortserweiterung Süd" aufgestellten Bebauungsplan als Satzung.

## II. Bestandteile des Bebauungsplanes:

- 1) Bebauungsplan 1:1000 (zeichnerischer Teil)
- 2) Schriftliche Festsetzungen
- 3) Straßenlängsschnitte 1:1000 / 1:100

- III. Der genehmigte Bebauungsplan wird mit der in § 12 BBauG vorgeschriebenen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

## S C H R I F T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N (§ 9 (1) BBauG)

### 1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1.a) BBauG)

- ~~1.1 Mit Ausnahme der Baublöcke 12 und 13 sind im gesamten Bebauungsplangebiet nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei (2) Wohnungen zulässig (§ 4 (4) BauNVO).~~ *77/gerollt*

- 1.2 In den Baublöcken 5, 9 und 16 sind Ausnahmen gem. § 4 (3) 6, nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

### 2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

- 2.1 Im gesamten Bebauungsplangebiet ist die offene Bauweise vorgeschrieben.

- 2.2 Für die Firstrichtung der Hauptbaukörper sind im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) Richtungspfeile eingetragen.

### 3. Geschoßzahl

- 3.1 Ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen.  
Bei festgesetzter, eingeschossiger Bebauung ist zusätzlich ein nach § 2 (4) 2 LBO anrechenbares Geschoß zulässig.  
Straßen - und gleichzeitig bergseits dürfen jedoch nur eine, talseits zwei Geschoßhöhen sichtbar werden.
- 3.2 Bei eingeschossiger Bebauung kann das Untergeschoß nach der Talseite hin als Wohnung ausgebaut werden. In diesem Falle sind für die Prüfung des Baugesuchs durch die Baugenehmigungsbehörde auf NN bezogene Geländeprofile erforderlich (§ 90 (3) LBO und § 1 (4) BauVorlVO)

### 4. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- 4.1 Sockelhöhe: = Fußbodenoberkante des Erdgeschosses =
- a) Bei ebenem Gelände ist die Sockelhöhe <sup>-60 0,90</sup> 0,40 m über der mittleren Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche anzuordnen.
- b) Bei ansteigendem Gelände ist die Sockelhöhe 0,20 m über der mittleren Höhe des gewachsenen Bodens anzuordnen, gemessen an Vorderseite des Baukörpers. *Der sichtbare Sockel an der Straßen- und Tal-Seite darf hierbei das Maß von 0,80 m nicht überschreiten.*
- c) Bei fallendem Gelände ist die Sockelhöhe von max. 0,20 m über der mittleren Höhe der talseitigen Geländeoberfläche anzuordnen, es sei denn, daß ein anrechenbares Untergeschoß nach § 2 (4) 2 LBO (vergl. 3.1 u. 3.2) errichtet werden soll. *Notwendige Abstufungen sind durch Fußmatten oder Stufen mit einer von höchstens 0,20 m zu sichern.*
- 4.2 Dachform - Dachneigung:
- a) Bei eingeschossiger Bebauung sind Wohngebäude mit Satteldach, Dachneigung 25° - 35°, auszuführen.
- b) Bei zweigeschossiger Bebauung sind Wohngebäude mit Satteldach, Dachneigung 25° - 28°, auszuführen.

### 4.3 Dachfarbe:

Dunkler Farbton

### 4.4 Kniestock:

- a) Bei eingeschossiger Bebauung bis 0,80 m zulässig.
- b) Bei zweigeschossiger Bebauung bis 0,30 m zulässig.

### 5. Nebengebäude

Soweit zulässig, sind im gesamten Bebauungsplangebiet nur untergeordnete Nebengebäude, mit einer max. Grundfläche von 40 m<sup>2</sup> zulässig.

Firstrichtung senkrecht zur seitlichen Grundstücksgrenze.

## 6. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 1.a) BBauG)

### 6.1 Anzahl:

Entsprechend den jeweiligen gültigen Richtzahlen des Innenministeriums von Baden - Württemberg.

### 6.2 Stellung:

Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück unterzu = bringen.

Entsprechend den Straßenabständen (siehe 6.3) dürfen Garagen = baukörper die vordere Baugrenze überschreiten.

### 6.3 Straßenabstände:

Senkrecht zur Straße errichtete Garagen mind. 5,00 m

Parallel zur Straße errichtete Garagen mind. 4,00 m.

### 6.4 Freistehende Garagen im vorderen Grundstücksbereich dürfen nur mit Flachdach errichtet werden. *1.4.1. Aufl.*

Freistehende Garagen im hinteren Grundstücksbereich sind mit Flachdach oder Satteldach, max. Traufhöhe 3,00 m, zu errichten. *15.1.2002*

### 6.5 Garagen sind auf der seitlichen Nachbargrenze grenzbündig zulässig.

### 6.6 Stellplätze müssen geplant und befestigt sein.

## 7. Gestaltung von Außenanlagen

### 7.1 Einfriedigungen:

An öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m einschließlich Sockel zulässig.

An allen übrigen Grundstücksgrenzen Einfriedigungshöhe max. 1,50 m.

Es dürfen nur offene Einfriedigungen errichtet werden.

### 7.2 Einfassungen:

Soweit keine Stützmauern oder Sockeleinfriedigungen errichtet werden, sind die Baugrundstücke zur öffentlichen Straße hin (Gehweghinterkante) mit mindestens 10 cm und höchstens 25 cm hohen Baumsteinen einzufassen.

### 7.3 Vorgärten:

Vorgärten sind als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.

An Kreuzungen und Straßeneinmündungen muß der notwendige Sichtbereich von hohen Sträuchern freigehalten werden.

## 8. Sonstige Festsetzungen

### 8.1 Unmittelbare Zufahrten und Zugänge zur B 3 sind nicht gestattet.

### 8.2 Die Grundstücke sind zur B 3 hin tür- und torlos einzufriedigen.

### 8.3 Die eingetragenen Sichtwinkel sind von allen Sichthinternissen (Bebauung und Bepflanzung) freizuhalten.

*Gen. 14.11.69*