

Textteil zum Bebauungsplan "Leseracker/Wiediger" (Bebauungsverschriften)

I. Rechtsgrundlagen

- | | | |
|----|---|--------|
| 1. | Bundesbaugesetz | BBauG |
| 2. | Baunutzungsverordnung | BauNVO |
| 3. | Planzeichenverordnung | PlZVO |
| 4. | Landesbauordnung für
Baden-Württemberg | LBO |

alle in der derzeit geltenden Fassung.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BBauG)

- | | | |
|-----|------------------------|---------------|
| 1.1 | Reines Wohngebiet | WR § 3 BauNVO |
| 1.2 | Allgemeines Wohngebiet | WA § 4 BauNVO |



2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO)

- | | | |
|-----|---|-------------------|
| 2.1 | Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan | |
| 2.2 | Zahl der Vollgeschosse | (Z) § 18 BauNVO |
| | Grundflächenzahl | (GRZ) § 19 BauNVO |
| | Geschoßflächenzahl | (GFZ) § 20 BauNVO |
| 2.3 | Ausnahme: kann bei einer Doppelhausbebauung eine Geschoßflächenzahl auf folgenden Grundstücken zugelassen werden: | |

Bauplatz Nr.	3	-	0,7
"	6	-	0,62
"	29	-	0,49
"	30	-	0,56
"	31	-	0,47
"	41	-	0,44

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

3.1 Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan

- 3.2 Auf den mit  bezeichneten Garagenflächen sind Garagen als Sonderbauweise (siehe II 7.3), auf den mit  bezeichneten Grundstücken ist die Kettenbauweise (Hauptgebäude mit einseitiger Grenzbebauung, entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil) festgesetzt. Nebengebäude sind als schließender Zwischenbau zwischen den Hauptgebäuden zulässig.

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)

4.1 Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

5.1 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO können unter den dort genannten Voraussetzungen, auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zugelassen werden.

6. Höhen der baulichen Anlagen

6.1 Die Höhe der Gebäude (Traufhöhe) darf von Oberkante Gehweg bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk (Unterkante Dachhaut, in Gebäudemitte gemessen) maximal betragen:

a) bei eingeschossigen Gebäuden 4,55 m

b) bei zweigeschossigen Gebäuden 7,00 m.

6.2 Die Sockelhöhe (Differenz Oberkante Erdgeschoßfußboden - Höhe Gehweg) darf bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden höchstens 1,00 m betragen.

Bei Grenzbebauung und Doppelhäusern muß die Sockelhöhe 1,00 m betragen. Ausnahmsweise ist eine niedrigere Sockelhöhe zulässig, wenn beide Gebäude mit gleicher Sockelhöhe ausgeführt werden.

Die Geländeoberfläche um das Gebäude ist so zu gestalten, daß die Sockelhöhe nicht mehr als 1 m in Erscheinung tritt.

6.3 Maximale Gebäudehöhen

Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 45° - 48° wird die Firsthöhe, gemessen von Oberkante Gehweg, auf maximal 10,10 m festgesetzt.

7. Garagen und Stellplätze

7.1 Garagen sind nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig. Bei freistehenden Einzelhäusern sind sie auch innerhalb der allgemein überbaubaren Flächen zulässig.

7.2 Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze oder Garagen nachzuweisen. Die Möglichkeit zur Erstellung mindestens 1 Garage entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes muß bei der Bebauung des Grundstücks sichergestellt sein. Der Forderung auf die Anzahl der Stellplätze liegen die Garagenverordnung und der Garagenerlaß zugrunde. Bei Einfamilienhäusern werden die Stellplätze entsprechend nach oben aufgerundet. Soweit

eine Einliegerwohnung in einem Einfamilienhaus geplant wird, genügt 1 Stellplatz.

- 7.3 Die Traufhöhe der Garagen (Oberkante Gehweg bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk, Unterkante Dachhaut, in Gebäudemitte gemessen) darf maximal 3 m betragen. Die Dachräume über den Garagen dürfen nur als Lagerfläche genutzt werden. Dachaufbauten auf Garagen und ein Kniestock sind nicht zulässig.

Die Firsthöhe der Garagen darf, gemessen ab Oberkante Gehweg, in Gebäudemitte gemessen, 6 m nicht überschreiten.

- 7.4 Wegen der Dachneigung der Garagen siehe Ziffer III 2.2.

8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

- 8.1 Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder baulichen und sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung über 80 cm freizuhalten.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

1. Dachform

- 1.1 Festgesetzt werden Satteldächer mit gleicher Dachneigung. Ausnahmsweise sind Abwalmungen bis zu 1/4 der Firstlänge zulässig.

- 1.2 Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 45° und mehr sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte im unteren Dachteil zulässig. Bei Dachgaupen über 1,20 m Länge muß der Abstand vom Ortsgang mindestens 2 m betragen. Bei Dacheinschnitten muß die Dachfläche bis zur Brüstungshöhe erhalten bleiben.

- 1.3 Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 28° - 32° sind Dacheinschnitte im unteren Teil der Dachfläche zulässig. Die Dachfläche bis zur Brüstungshöhe muß erhalten bleiben. Dachaufbauten sind nur in Form von Einzelgaupen, deren Breite das Maß von 1,20 m nicht überschreiten darf, zulässig. Maximal sind pro Dachseite 3 Einzelgaupen zulässig. Der Abstand zwischen den Gaupen muß mindestens 1,50 m betragen. Ausnahmen von der Breite der Einzelgaupen sind bei Treppenhäusaufbauten bis 2,50 m zulässig. Die Dachaufbauten (Gaupen und Treppenhäusaufbauten) sind als Satteldächer auszubilden.

2. Dachneigung

- 2.1** Die zulässige Dachneigung ist durch Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt. Doppelhäuser sind mit gleicher Dachneigung auszuführen.
- 2.2** Die Dachneigung bei Garagen wird wie folgt vorgeschrieben.
- a) Die Garagendächer sind grundsätzlich in der Dachneigung der Wohngebäude auszuführen. Ausnahmsweise können Unterschreitungen der maximal zulässigen Dachneigung bis 10° genehmigt werden.
 - b) Ist eine Garage bereits an der Grenze errichtet, muß eine anzubauende Garage in gleicher Dachneigung ausgeführt werden.

3. Dachdeckung

- 3.1** Unzulässig sind Stroh-, Schilf- und Reetdächer und die Verwendung von schwarz eingefärbten Materialien.

4. Wandflächen

- 4.1** Verkleidungen mit Asbestezement- oder Kunststoffplatten sind nicht zulässig.

5. Einfriedigungen

- 5.1** Zäune (Holz, Metall, Mauersockel mit Metallaufsatz, Palisaden usw.) bis 80 cm Höhe mit und ohne Heckenhinterpflanzung sind entlang der öffentlichen Straßen und Wege zulässig. Innerhalb von Sichtdreiecken darf die Höhe der Einfriedigung max. 80 cm betragen. Zu den Nachbargrenzen sind Einfriedigungen aller Art zulässig. Höhe und Abstand richten sich nach dem Nachbarrecht.
- 5.2** Geschlossene Wände über 80 cm Höhe sind nicht zulässig.
- 5.3** Als Einfriedigung auf der Nordgrenze der Grundstücke Nr. 29, 30, 31, 41, 42 und 51, parallel zur öffentlichen Grünfläche entlang des Herrenweges, sind nur Hecken zulässig.

6. Befestigte Flächen

Die befestigten Flächen auf den Grundstücken sind so gering wie möglich zu halten. Asphaltierte und betonierte Flächen sind nicht gestattet.

7. Niederspannungsfreileitungen sind zulässig (§ 11 (1) Nr. 4 LBO). Die Aufstellung der Niederspannungsverteilerschränke für Elektrizitäts- und Fernsprecheinrichtungen und von Beleuchtungsmasten der öffentlichen Straßenbeleuchtung auf privaten Grundstücken, unmittelbar neben der Grenze zum Gehweg bzw. der Straße, auch auf den als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen, ist vom Eigentümer zu dulden. Art, Anzahl und Einbauorte der Kabelverteilerschränke und Straßenbeleuchtungsmasten werden vom Elektrizitätsversorgungsunternehmen im Einvernehmen mit der Gemeinde zu gegebener Zeit festgelegt.

8. Außenantennen

- 8.1 Außenantennen, sowohl auf den Gebäuden als auch auf selbständigen Antennenträgern, dürfen maximal 2,00 m über die Firsthöhe hinausragen.

9. Geländegestaltung

- 9.1 Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis 1 : 1,5 ausgeglichen. Die Böschungen werden nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen, sie liegen auf den privaten Grundstücksflächen. Die Geländeoberfläche ist so zu gestalten, daß die Sockelhöhe nicht mehr als 1 m in Erscheinung tritt.

Reute, den 12. April 1984


Kury, Bürgermeister

Genehmigt gemäß § 11 BBauG
Emmendingen, den 14. JAN. 1985
Landratsamt Emmendingen




Dr. Stratz

beglaubigt


(Angestellter)

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde im Amtsblatt vom 24. Januar 1985 und durch Anschlag nach § 12 BBauG bekanntgemacht.

Die Rechtskraft ist am 01.02.1985 eingetreten.