

## **BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 (1) BauGB i.V. mit BauNVO).

1. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:
  - 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S 2414),
  - 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26.01.1990 (BGBl. I, S 127), BauNVO,
  - 1.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S 58 PlanzV90), jeweils in der gültigen Fassung.

### **1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) 1 BauGB)

Wa - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) 1 BauGB)

#### **2.1. Grundflächenzahl**

Entsprechend Eintrag in Nutzungsschablone im Lageplan.

#### **2.2. Geschossflächenzahl**

Entsprechend Eintrag in Nutzungsschablone im Lageplan.

#### **2.3. Zahl der Vollgeschosse**

Entsprechend Eintrag in Nutzungsschablone im Lageplan.

#### **2.4. Höhe der baulichen Anlage**

##### **2.4.1. Unterer Bezugspunkt**

Bei der Festlegung der Höhen baulicher Anlagen (Traufhöhe) gilt die Bordsteinkante als Bezugspunkt. Dieser Bezugspunkt wird in Hausmitte gemessen.

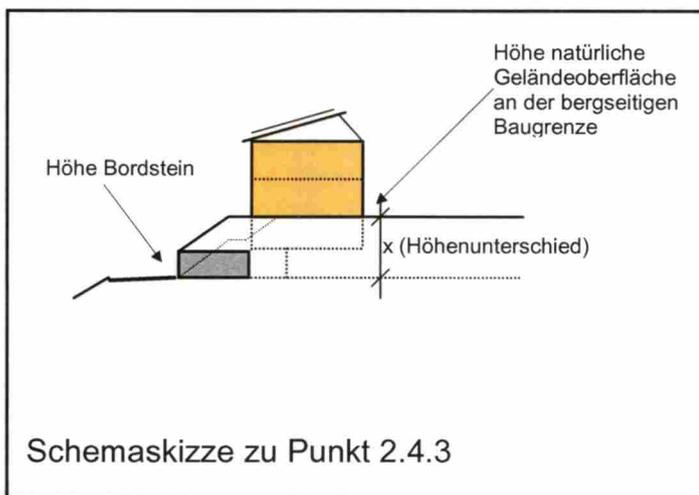
##### **2.4.2. Oberer Bezugspunkte**

Für die Gebäudehöhe gilt die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und der Höhenlage der Bordsteinkante sowie die Firsthöhe). Im einzelnen sind folgende Maximalhöhen festgelegt:

2- geschossig = 7.00 m Traufhöhe bzw. 10.00 m Firsthöhe

**2.4.3. Erhöhung der zulässigen Trauf- und Firsthöhen**  
aufgrund besonderer topografischer Gegebenheiten.

Liegt der maximal zulässige untere Bezugspunkt mehr als 0.30 m unter der an der bergseitigen Baugrenze im Mittel gemessenen Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, so ist eine Erhöhung des unteren Bezugspunktes bis auf diesen Wert (x – siehe Schemaskizze) zulässig. Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen erhöhen sich in diesem Fall proportional, jedoch maximal um das Maß der tatsächlichen Erhöhung der Rohfußbodenhöhe.



**3. Bauweise**

(§ 9 (1) 2 BauGB)

o – offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern.

(§ 22(2) BauNVO)

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

**4. Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen, Baulinien)**

(§ 9 (1) 2 BauGB)

4.1. Entsprechend Eintrag im Lageplan.

4.2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen nach § 12 BauNVO zulässig. Lage und Stellung entsprechend Angabe im Lageplan.

**5. Stellung der baulichen Anlagen**

Die im Planteil eingetragenen First- und Gebäudehaupttrichtungen sind einzuhalten.

aufgestellt,  
Karlsruhe, 22.08.2006

DB Services Immobilien GmbH

Wehr, den 22.08.2006

Michael Thater  
Bürgermeister



## **Satzung**

Über die Änderung der örtlichen Bauvorschriften für den im Plan vom 22.08.06 dargestellten Änderungsbereich des Bebauungsplans „Bahnhof Brennet / Wehratal“ auf Flst.Nr. 4209.

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 19.12.2000 (LBO), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GO) Baden-Württemberg vom 24.07.2000, jeweils in der derzeit gültigen Fassung,

hat der Gemeinderat der Stadt Wehr am 10.10.2006 die folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1 Geltungsbereich**

Die örtlichen Bauvorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Bahnhof Brennet / Wehratal“ werden für den im Plan vom 22.08.06 dargestellten Bereich geändert.

### **§ 2 Örtliche Bauvorschriften**

#### **1. Baugestaltung**

- 1.1. Doppelhäuser sind in ihrer Dachneigung, Dachfarbe und Deckung einheitlich zu gestalten.
- 1.2. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Kollektoren und Fotovoltaikzellen) sind zulässig und in die Dachflächen oder die Fassade zu integrieren.
- 1.3. Garagen sind mit Flachdach auszuführen, einer Erdüberdeckung von min. 40 cm zu versehen und somit in die Hangböschung zu integrieren.
- 1.4. Nebenanlagen wie Mülltonnenschränke und Geräteräume sind mit Flachdach oder leicht geneigtem Pultdach (3° - 6°) auszuführen.

#### **2. Grundstücksgestaltung und Einfriedungen**

- 2.1. Vorplätze, private Gehwegflächen und Zufahrten müssen geplant und befestigt sein. Die Entwässerung hat gemäß Ortssatzung zu erfolgen. Die Bodenversiegelung und der damit verbundene Abflussbeiwert sind so gering wie möglich zu halten. Der Unterbau muss entsprechend wasser-durchlässig sein und es sind versickerungsaktive Beläge zu verwenden.
- 2.2. Zum Ausgleich von Höhenunterschieden des Baugeländes sind natürliche Böschungflächen anzulegen. Zur Gewährleistung der Standsicherheit des Baugeländes können Konstruktionen aus Naturstein, Ortbeton, Mauerscheiben oder Holz in Ausnahmefällen zugelassen werden.
- 2.3. Massive Sockel für Einfriedungen dürfen 30 cm nicht überschreiten. Ausnahmen im Hangbereich können gestattet werden.

### **§ 3 Stellplätze**

Pro Wohnung sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

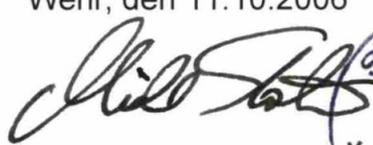
#### § 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach § 2 dieser Satzung zuwiderhandelt.

#### § 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Wehr, den 11.10.2006

  
Michael Thater  
Bürgermeister

