

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

i. d. F. vom 17. Juli 1980

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN "U N T E R E W I N G E R T"

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 §§ 1 und 2,8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) - BBauG -.
- 1.2 §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237), Berichtigung vom 20.12.1968 (BGBl. I S. 117).
- 1.3 §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21).
- 1.4 § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 108), geändert durch Verordnung vom 16.3.1965 (Ges. Bl. S. 62).
- 1.5 §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges. Bl. S. 151) - LBO - in der Fassung vom 20.6.1972 (Ges. Bl. S. 351).

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BBauG):

2.1 Baugebiet I und II

Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO)

3. Nebenanlagen (§ 14 (1) i.V. mit § 23 (5) BauNVO:

3.1 Im WR sind Nebenanlagen, soweit sie bauliche Anlagen sind, wie Sichtschutzmauern, selbständige Garten- und Gerätehäuschen, Pergolen usw. nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

3.2 Als Ausnahmen können Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 (2) zugelassen werden.

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

4.1 Baugebiet I (WR)

Geschoßzahl	Grundfl. Zahl	Geschoßfl. Zahl
Z	GRZ	GFZ
II/U Einzelhäuser und Doppelhäuser als Höchstgrenze	0,3	0,5

4.2 Baugebiet II (WR)

Z	GRZ	GFZ
II Einzelhäuser als Höchstgrenze	0,35	0,70

5. Bauweise (§ 9 (1) 1b BBauG):

5.1 WR: offene Bauweise

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zugelassen (§ 22 (2) BauNVO). Im Bereich der Grundstücke Flst. Nr. 449 bis 452 sind nur Einzelhäuser zulässig.

5.2 Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

6. Grenz- und Gebäudeabstand

6.1 Die einzuhaltenden seitlichen Grenzabstände der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen müssen mindestens 3,00 m betragen.

6.2 Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

7. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 1e BBauG):

Garagen sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den Grundstücken zugelassen. Sie sind auf den im Bebauungsplan vorgesehenen Hinweisflächen anzuordnen, bzw. können unmittelbar an den Erschließungsstraßen unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Stellplätze dürfen nicht in dem im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtfeld hergestellt werden.

8. Von der Bebauung freizuhaltenden Fläche (§ 9 (1) BBauG):

An den Einmündungen der Straßen sind die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder (Sichtdreiecke) von jeder sichtbehinderten Bebauung, Bepflanzung, Einzäunung und Benützung freizuhalten. Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Einzäunungen und dergleichen nicht höher als 0,80 m über die Fahrbahn der Straßen hinausragen.

9. Baugestaltung - Hauptgebäude

9.1 Mindestlänge der Gebäudelängsseite

9.1.1 bei eingeschossigen Gebäuden 11 m

9.1.2 bei zweigeschossigen Gebäuden 13 m

9.2 Doppelhäuser müssen einheitlich gestaltet werden.

9.3 Höhe der Gebäude von Oberkante Fußboden Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Unterkante Sparren darf höchstens betragen

9.3.1 bei eingeschossigen Gebäuden 3,05 m

9.3.2 bei zweigeschossigen Gebäuden 5,80 m

9.4 Sockelhöhen der Gebäude (Oberkante Fußboden Erdgeschoß)

Die Sockelhöhe gilt jeweils an der Gebäudelängsseite gemessen. Sie darf bezogen auf das natürliche bzw. festgelegte Gelände höchstens betragen:

9.4.1 bei eingeschossigen Gebäuden 0,80 m

9.4.2 bei zweigeschossigen Gebäuden 0,80 m

bzw. ist in der Anlage im einzelnen festgelegt.

9.5 Geländeschnitte

Jedem Bauantrag ist zur Genehmigung ein Geländeschnitt M. 1:100 (auf Verlangen auch mehrere) mit eingezeichnetem Straßenprofil beizufügen. Die höhenmäßige Einordnung des Gebäudes und der Garagen ist gleichzeitig eindeutig klarzustellen. Sofern Nachbargebäude bereits vorhanden sind, sind die Sockelhöhen diesen anzupassen. Dabei ist besonders auf die Festlegung der Sockelhöhen in den einzelnen Querschnitten zu achten.

9.6 An- und Vorbauten

Sie sind nur erlaubt, wenn sie in angemessenem Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen. Winkelbauten sind nur bei eingeschossigen Gebäuden gestattet.

9.7 Dächer

Sie sind als Satteldächer auszubilden. Die Dachneigungen sind im Bebauungsplan im einzelnen festgesetzt. Bei Doppelhäusern muß die Dachneigung gleich sein.

Für die Dachdeckung ist dunkles nicht glänzendes Material zu verwenden. ~~Dachüberbauten sind bei flach geneigten Dächern nicht gestattet.~~ Dachaufbauten siehe Anhang gem. Satzung vom 7.2.1991.

Die Hauptfirstrichtung der Gebäude muß wie im Bebauungsplan festgelegt, eingehalten werden. Winkelbauten sind gestattet, wobei der vorstehende Teil auch mit Giebel zugelassen ist.

9.8 Gebäudeaußenwände

Die Außenwände der Gebäude sind in Bezug auf Farbe und Material harmonisch der Landschaft anzupassen. Es ist nicht glänzendes Material und gedeckte Farben, wie grau, braun, Ocker etc. zu verwenden.

9.9. Zum Schutze des Waldes sind an den Schornsteinen Funkenfänger anzubringen.

10. Baugestaltung - Garagen

10.1 Vorgeschriebene Dachform: Flachdach

Im Bereich der Grundstücke Flst. Nr. 449 bis 452 ist auch eine Verlängerung des Wohnhausdaches über die Garage zulässig.

10.2 Höchste Höhe in der Einfahrt (Außenmaß): 2,50 m

11. Einfriedigungen

11.1 Zulässig an öffentlichen Straßen und Plätzen:

Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung oder Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung bis zu einer Höhe von höchstens 0,80 m vom Gehweg gemessen.

11.2 Zulässig an den sonstigen Grundstücksgrenzen:

Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung oder Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung bzw. Drahtgeflechte bis zu einer Höhe von 1,50 m.

11.3 Verwendung von Stacheldraht unzulässig.

11.4 Treten zwischen Baugrundstücken und Straßen Höhenunterschiede auf, so sind diese durch Böschungen zu überwinden. Die Böschungen sind auf den Baugrundstücken anzulegen. Stütz- oder Einfriedigungsmauern sind nur nach besonderer baurechtlicher Genehmigung gestattet und auf den jeweiligen Baugrundstücken auf Kosten des Grundstückseigentümers zu errichten.

12. Ergänzungen bzw. Änderungen zu § 89 LBO

Entgegen der LBO werden als genehmigungspflichtig folgende Anlagen bzw. Einrichtungen festgelegt:

12.1 Stützmauern auch kleiner als 1 m (§ 89 Abs. 12)

12.2 Aufschüttungen und Abgrabungen über 1 m Höhe (§ 89 Abs. 23)

12.3 Alle Werbeanlagen im Sinne des § 17 LBO (§ 89 Abs. 29).

13. Stromversorgung

13.1 Die Stromversorgung erfolgt durch Erweiterung des bereits bestehenden Netzes, jedoch durch Verkabelung.

13.2 "Elektrizitätsversorgungseinrichtungen" wie Kabelverteilerschränke, Masten und Masttrafostationen in der erforderlichen Anzahl auf hierfür im Bebauungsplan nicht vorgesehenen Stellen und Flächen, also auch auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen, dürfen errichtet werden.

13.3 Gemäß des geltenden VDE-Bestimmungen muß zwischen den spannungsführenden Leiterseilen und den zu errichtenden Gebäuden bei größtem Durchhang und ausgeschwungenen Leiterseilen ein Mindestabstand von 3 m jederzeit eingehalten sein.

14. Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 14.1 Die Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- 14.2 Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
- 14.3 Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.
- 14.4 Jedes Private Baugrundstück im Bereich des Bebauungsplanes muß mit mindestens je einem hochwachsenden Laubbaum bepflanzt werden.
- 14.5 Im Bereich der Grundstücke Flst. Nr. 449 bis 452 ist der vorhandene Baumbestand soweit als möglich in die Bebauung einzubeziehen. Sofern auf einem Grundstück kein hochstämmiger Baum verbleibt, gilt Ziffer 14.4

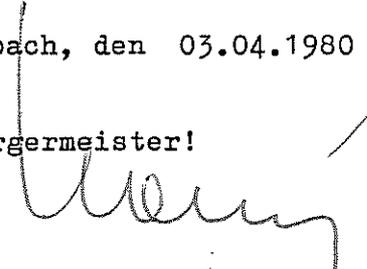
15. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bebauungsvorschriften gilt § 31 BBauG bzw. § 94 LBO.

Ausnahmen sind jedoch nur insoweit zulässig, wie sie im Bebauungsplan bzw. in der Bebauungsvorschrift vorgesehen sind.

Weisenbach, den 03.04.1980

Der Bürgermeister!

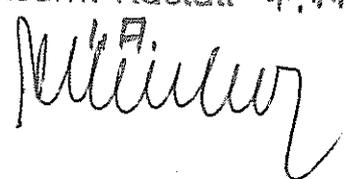


GENEHMIGT 5,1-6

Rastatt, den 6. AUG. 1980



Landratsamt Rastatt - 4.11



Dachaufbauten und Dachgauben sind nur in folgendem Umfang zulässig:

1. Schleppgauben (Anlage 1)

Sie sind nur bei Dächern ab 40° Neigung zugelassen. Schleppgauben dürfen das Längsmaß von $1/3$ der Gebäudelänge je Dachseite nicht überschreiten und müssen mindestens einen Abstand von $1/4$ der Gebäudelänge von der Giebelwand haben. Mindestens 3 Ziegelreihen, jedoch 1,25 m Neigungslänge muß der untere Abstand von der unteren Traufe (Sparrenvorderkante) betragen.

Der obere Abstand der Schleppgaube zum Dachfirst darf das Maß von 1,5 m (gemessen in Dachneigung) nicht unterschreiten. Die Höhe der Stirnseite beträgt max. 1,5 m über Dachfläche und höchstens 2,5 m über Geschoßrohdecke bis zur Unterkante Traufe (Schnittpunkt Gaubenaußenwand / Sparrenunterkante).

Schleppgauben sind als durchgehendes Lichtband auszubilden und so anzuordnen, daß die Traufe des Wohnhausdaches nicht unterbrochen wird.

Je Dachseite sind nur 2 Schleppgauben zugelassen.

2. Giebelgauben (Anlage 2)

Sie sind nur bei Dächern ab 40° Neigung zugelassen. Die Giebelgauben dürfen das Längsmaß, bei mehreren Gauben das Längsmaß in der Summe, von $1/3$ der Gebäudelänge nicht überschreiten und müssen von der Giebelwand einen Abstand von mindestens $1/5$ der Gebäudelänge haben.

Der obere Abstand vom First der Giebelgaube bis zum Dachfirst des Hauptgebäudes muß mindestens 2,25 m und der untere Abstand von der Traufe (Sparrenvorderkante) bis zur Gaubenaußenwand muß mindestens 1,75 m betragen. Beide Maße sind in der Dachneigung zu messen. Die Höhe des Gaubenfirstes, von der OK-Rohdecke im OG- bis OK-Sparren gemessen, darf das Maß von 3,40 m nicht überschreiten. Die Gaubenhöhe, außen an der Gaubenecke gemessen, darf über der Dachfläche bis Unterkante Sparren höchstens 1,20 m betragen.

Die Dachneigung der Giebelgauben wird auf 45° bis 50° festgesetzt.

Es sind bis zu 3 Giebelgauben je Dachseite zugelassen.

3. Dreiecksgauben (Anlage 3)

Sie sind bei Dächern ab 30° Neigung zugelassen. Das Grundmaß der Gauben darf in der Summe nicht mehr als 6 m der Gebäudelänge betragen. Der seitliche Abstand der Gaube muß mindestens 2 m von der Giebelwand betragen und mindestens 1,75 m unteren Abstand von der Traufe haben (gemessen in Neigungs-

länge von Sparrenvorderkante). Der obere Abstand vom First der Dreiecksgaube zum Dachfirst des Hauptgebäudes darf das Maß von 2,25 m (gemessen in Dachneigung) nicht unterschreiten. Die höchste Höhe des Gaubenfirstes, gemessen von Geschoßrohdecke, beträgt 2,75 m. Die Dachneigung der Dreiecksgaube wird auf 45° festgelegt.

Es sind nur bis zu 2 Dreiecksgauben je Dachseite zugelassen.

4. Aufgesetztes Satteldach (Anlage 4)

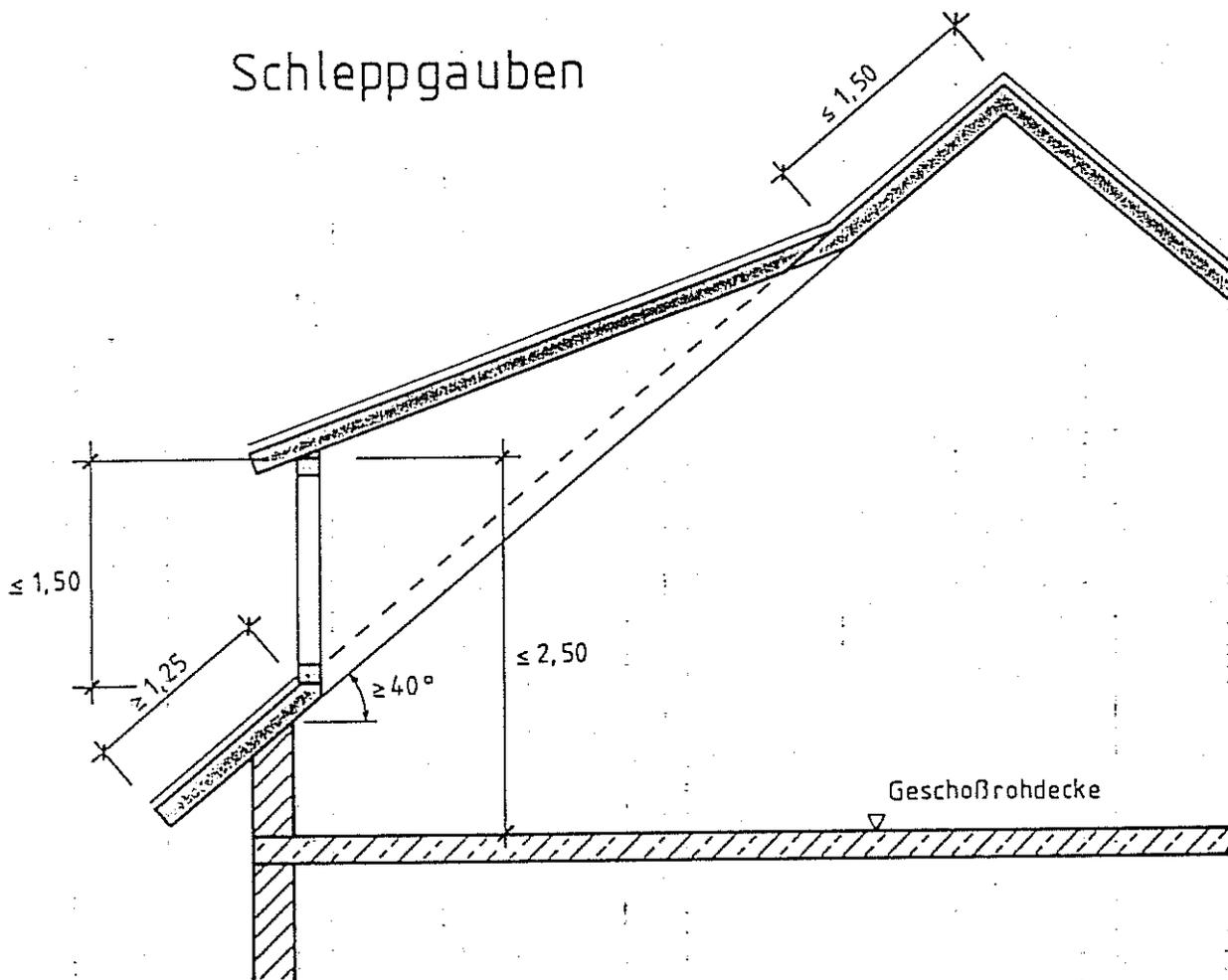
Aufgesetzte Satteldächer sind bei Dächern bis 35° Dachneigung zugelassen. Die Dachfläche kann bis zu 1,00 m zueinander versetzt werden, gemessen zwischen Sparrenoberkante des Hauptdaches und Sparrenunterkante des Dachaufbaus. Die Versetzung der Dachfläche ist nur in den oberen 4/5 der Dachfläche und nur auf 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Von der Giebelwand muß ein Abstand von mindestens 1/5 der Gebäudelänge eingehalten werden.

Die aufgesetzten Satteldächer sind als durchgehendes Lichtband auszubilden.

5. Allgemeine Bestimmungen

- a) Es können nur einheitliche Gaubenformen gewählt werden. Gemischte Formen sind nicht zugelassen.
- b) Die Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach oder in Blech (Kupfer) einzudecken.
- c) Die Wangen und Stirnseiten sind mit Holz oder einem sonstigen, der Farbe der Dachdeckung angepaßten Material zu verkleiden (z. B. Kupfer).
- d) Soweit Dacheinschnitte zulässig sind, dürfen diese nicht in Kombination mit Dachaufbauten auf der gleichen Dachseite errichtet werden.

Schleppgauben



GEMEINDE WEISENBACH

ÄNDERUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN

"FESENACKER", "FESENACKER ERWEITERUNG",
 "HÄUSERWIES", "SCHETTERLING",
 "SCHETTERLING ERWEITERUNG II",
 "UNTERE WINGERT I", "UNTERE WINGERT II",
 "SPORTGELÄNDE" UND "KILBACKER / VIERTEL"

QUERSCHNITT M. 1:50

WEISENBACH, DEN 07.02.1991
 DER BÜRGERMEISTER:



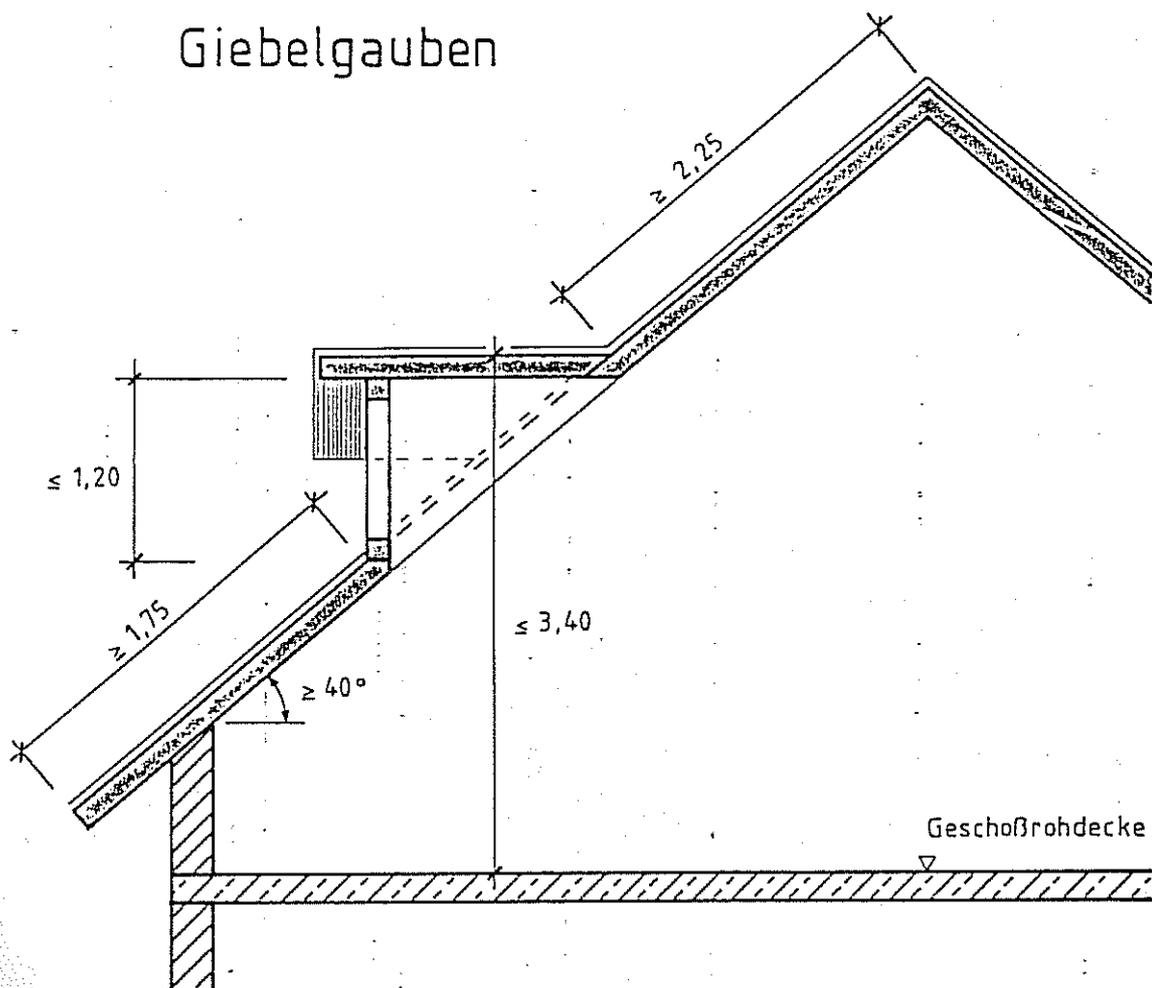
LAUF, DEN 07.02.1991
 DER PLANVERFASSER:

ZINK

Ingenieurbüro für Bau-
 und Vermessungswesen

Poststraße 1 7598 Lauf ☎ 078 411 703 0

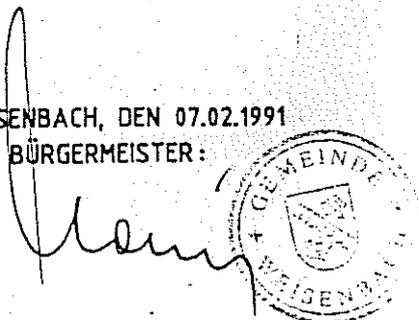
Giebelgauben

**GEMEINDE WEISENBACH****ÄNDERUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN**

"FESENACKER", "FESENACKER ERWEITERUNG",
 "HÄUSERWIES", "SCHETTERLING",
 "SCHETTERLING ERWEITERUNG II",
 "UNTERE WINGERT I", "UNTERE WINGERT II",
 "SPORTGELÄNDE" UND "KILBACKER / VIERTEL"

QUERSCHNITT M. 1:50

WEISENBACH, DEN 07.02.1991
 DER BÜRGERMEISTER:



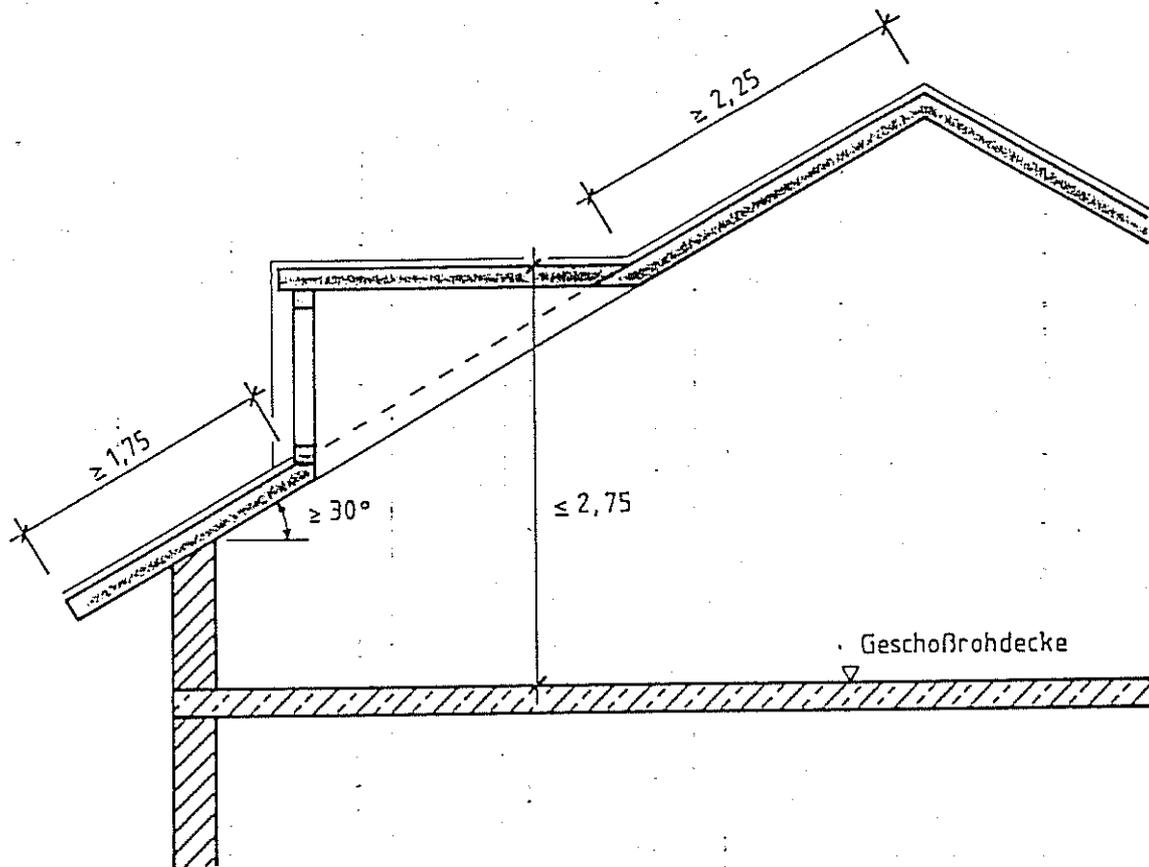
LAUF, DEN 07.02.1991
 DER PLANVERFASSER:

ZINK

Ingenieurbüro für Bau-
 und Vermessungswesen

Poststraße 1-7598 Lauf ☎ 078 411 703 0

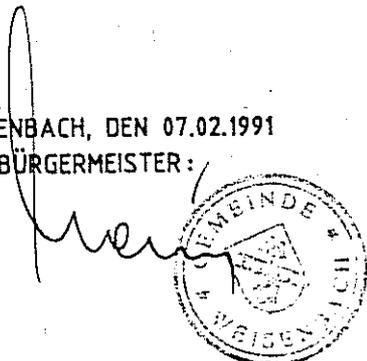
Dreiecksgauben

**GEMEINDE WEISENBACH****ÄNDERUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN**

"FESENACKER", "FESENACKER ERWEITERUNG",
 "HÄUSERWIES"; "SCHETTERLING",
 "SCHETTERLING ERWEITERUNG II",
 "UNTERE WINGERT I", "UNTERE WINGERT II",
 "SPORTGELÄNDE" UND "KILBACKER / VIERTEL"

QUERSCHNITT M. 1:50

WEISENBACH, DEN 07.02.1991
 DER BÜRGERMEISTER:



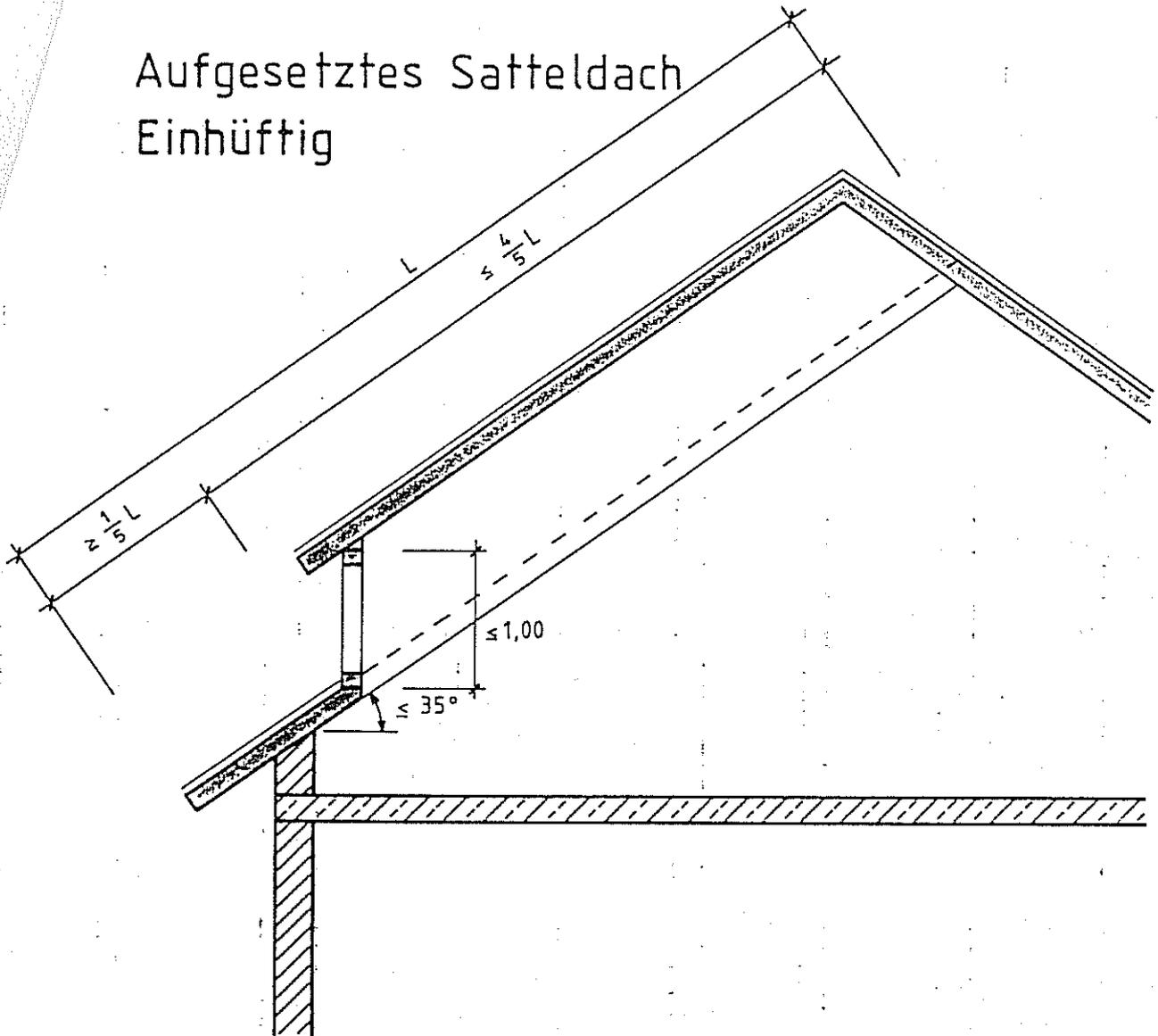
LAUF, DEN 07.02.1991
 DER PLANVERFASSER:

ZINK

Ingenieurbüro für Bau-
 und Vermessungswesen

Poststraße 1 7598 Lauf ☎ (078 41) 703 0

Aufgesetztes Satteldach
Einhüftig



GEMEINDE WEISENBACH
ÄNDERUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN

"FESENACKER" , "FESENACKER ERWEITERUNG" ,
"HÄUSERWIES" , "SCHETTERLING" ,
"SCHETTERLING ERWEITERUNG II" ,
"UNTERE WINGERT I" , "UNTERE WINGERT II" ,
"SPORTGELÄNDE" UND "KILBACKER / VIERTEL"

QUERSCHNITT M. 1:50

WEISENBACH, DEN 07.02.1991
DER BÜRGERMEISTER:

[Handwritten signature]



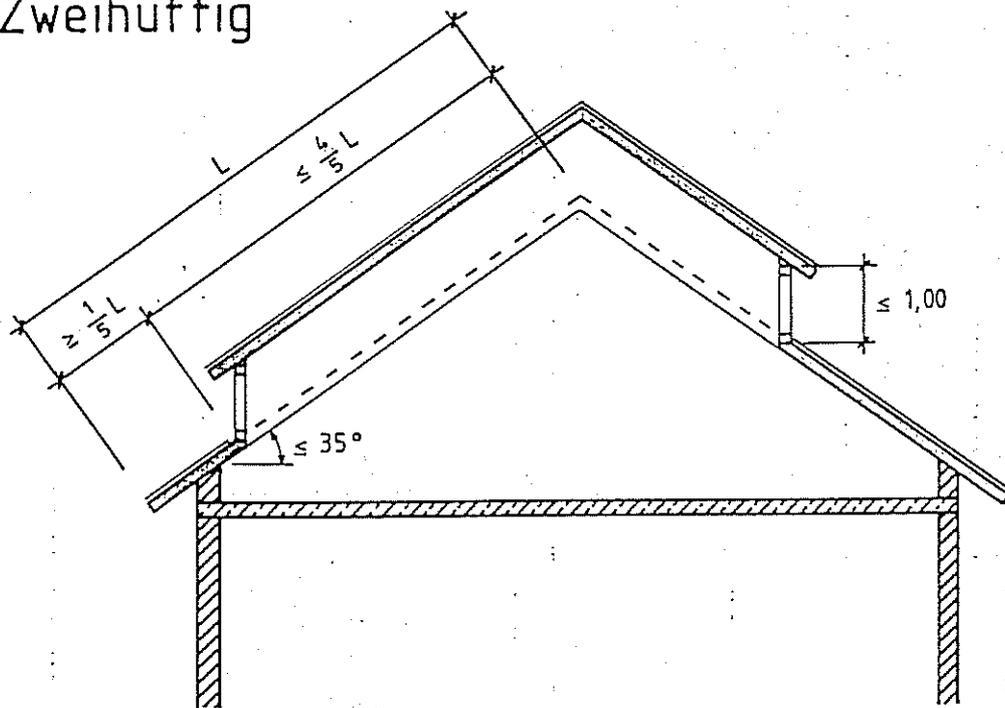
LAUF, DEN 07.02.1991
DER PLANVERFASSER:

ZINK

Ingenieurbüro für Bau-
und Vermessungswesen

Poststraße 1 7598 Lauf ☎ 07841 703 0

Aufgesetztes Satteldach Zweihüftig



GEMEINDE WEISENBACH ÄNDERUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN

"FESENACKER", "FESENACKER ERWEITERUNG",
"HÄUSERWIES", "SCHETTERLING",
"SCHETTERLING ERWEITERUNG II",
"UNTERE WINGERT I", "UNTERE WINGERT II",
"SPORTGELÄNDE" UND "KILBACKER / VIERTEL"

QUERSCHNITT M. 1:100

WEISENBACH, DEN 07.02.1991
DER BÜRGERMEISTER:

LAUF, DEN 07.02.1991
DER PLANVERFASSER:

ZINK

Ingenieurbüro für Bau-
und Vermessungswesen

Poststraße 1-7596 Lauf ☎ 078 411 703 0