

AUSFERTIGUNG 5

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "RAIN"

der Gemeinde Weisenbach

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird folgender

TEXTTEIL (Bebauungsvorschriften) zum Bebauungsplan aufgestellt.

11. Planungsrechtliche Festsetzungen

2. Baugebiet

2.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1. BauGB

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2.1.1.1 Ausnahmen sind gemäß § 4 BauNVO zugelassen für

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

2.1.1.2 Anlagen entspr. § 4 (3) BauNVO für

- 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- 3. Anlagen für Verwaltung sowie sportliche Zwecke
- 4. Gartenbaubetriebe
- 5. Tankstellen
- 6. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör

sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zugelassen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1. BauGB

2.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag (Füllschablone) festgesetzt.

2.2.2 Von der Zahl der Vollgeschosse ist eine Ausnahme gem. § 17 (5) BauNVO unzulässig.

2.3 Bauweise § 9 (1) 2. BauGB

Im Baugebiet sind nach Maßgabe der Planeintragungen (Füllschablone) nur zulässig:

2.3.1 offene Bauweise

2.3.2 Einzelhäuser

2.3.3 Einzel- und Doppelhäuser

2.3.4 Hausgruppen

2.3.5 abweichende Bauweise für Garagen mit der Maßgabe, daß diese an einer Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen, soweit der Bebauungsplan dies vorsieht.

Bebauungsplan "RAIN"
Genehmigungsfertigung

1:10000

- 2.4 Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2. BauGB
- 2.4.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Eintrag der Firstrichtung im Bebauungsplan bestimmt.
- 2.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) 2. BauGB
- 2.5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Festsetzungen von Baugrenzen (Baufenster) nach Planeintrag.
- 2.5.1.1 Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Gesimse, Treppen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten wie Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten über die Baugrenzen kann bis zu 1,50 m zugelassen werden, wenn sie nicht breiter als ein Drittel der Gebäudeseite sind. Bauordnungsrechtliche Abstandsvorschriften bleiben unberührt.
- 2.5.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Anlagen nur in folgendem Umfang zugelassen:
1. nicht überdeckte Stellplätze für PKW
 2. Mülltonnenplätze
 3. Einfriedigungen
 4. Teppichklopfstangen
 5. Pergolen, Mindestabstand 1,50 m von Straßen und Wegen
- 2.5.3 Folgende Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb von Wohn- und Garagengebäuden zugelassen:
1. Klein- und Haustierhaltung
- 2.5.4 Im Bereich der Grünanlage "Streuobstwiesen-privat", südlich von 'WA 2', sind die nach Ziffer 2.5.2 genannten Anlagen nicht zugelassen.
- 2.5.5 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.
- 2.6 Mindestgröße der Baugrundstücke § 9 (1) 3. BauGB
- 2.6.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet wird auf 350 qm festgesetzt.
- 2.7 Garagen und Stellplätze § 9 (1) 4. BauGB
- 2.7.1 Garagen sind nur auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Garagenflächen oder im Wohngebäude zugelassen.
- 2.7.2 Für jede Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem privaten Baugrundstück herzustellen. *N. N. N.*
- 2.8 Verkehrsflächen § 9 (1) 11. BauGB
- 2.8.1 Die Profilgestaltung innerhalb der Straßenbegrenzungslinien und der Fußwege ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 2.8.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für verkehrsberuhigende Maßnahmen sind nach Maßgabe der im Plan dargestellten Flächen zugelassen.
- 2.9 Versorgungsflächen § 9 (1) 12. BauGB
- 2.9.1 Zulässig sind die der Stromversorgung dienenden baulichen Anlagen (Trafostationen) bis höchstens 3,00 m Traufenhöhe.
Baugestaltung: Satteldach erforderlich
- 2.10 Versorgungsanlagen § 9 (1) 13. BauGB
- 2.10.1 Die Stromversorgung des geplanten Baugebietes erfolgt mit Erdkabel.
- 2.11 Grünflächen § 9 (1) 15. BauGB
- 2.11.1 Öffentliche und private Grünanlagen gehen aus den Planeintragungen hervor.
- 2.11.1.1 Die nach Maßgabe der Bebauungsplaneintragung bezeichnete "Grünanlage-Streuobstwiesen, privat" ist zu erhalten.
- 2.11.1.2 Festgesetzte Flächen von Straßenbegleitgrün sind den Erschließungsanlagen zuzurechnen.
- 2.11.1.3 Bei den öffentlichen Grünanlagen sind bauliche Anlagen nur zulässig, soweit sie zweckgebunden Bestandteil der Grünanlage sind und deren Gestaltung dienen.
- 2.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) 21. BauGB
- 2.12.1 Die nach dem Bebauungsplan eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind durch Grundbucheintrag zu sichern für:
- 2.12.1.1 Im Teilgebiet 'WA 3' zu Gunsten des jeweils zu bildenden Grundstückes hinsichtlich Zugang, Zufahrt und Leitungen.
- 2.13 Pflanzgebote, Pflanzeerhaltung § 9 (1) 25. BauGB
- 2.13.1 Pflanzgebote
- 2.13.1.1 Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind nach Maßgabe der Planeintragungen nur einheimische Laubbäume auf öffentlichen und privaten Grundstücken anzupflanzen.
- 2.13.1.2 Die nach den Planeinträgen festgesetzten Pflanzgebote für Bäume sind nach Art und Standort verbindlich. Abweichungen vom Standort können zugelassen werden, soweit Grundstückszufahrten und nachbarrechtliche Abstandsvorschriften dies erforderlich machen.
- 2.13.1.3 Die Gehölze sind mindestens in Halbstämmen (DIN 18916) anzupflanzen.

2.13.2 Pflanzehaltung

2.13.2.1 Die Bindung für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern betreffen die Bebauungsplan-einträge "Grünanlage-Streuobstwiese, privat". Der Pflanzbestand ist unverändert zu belassen und dauernd zu unterhalten. Im Falle von Einzelausstockungen ist er-satzweise eine Nachpflanzung mit den selben Baumarten vorzunehmen.

2.14 Höhenlage der Wohngebäude § 9 (2) BauGB

2.14.1 Die höchste Höhe der "EFK"-Höhe (Erdgeschoßrohdenhöhe) ist nach 'Anlage 1 u. 2' (Baugrundstücksschnitte) festgelegt.

2.15 Höhenlage der Verkehrsflächen § 9 (1) 26 u. (2) BauGB

2.15.1 Die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsstraße geht aus den Höhenangaben im Bebauungsplan hervor. Abweichungen um plus oder minus 25 cm von den angegebenen Höheneintragungen sind zugelassen.

2.15.2 Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung der Straßen-körper und Wege sind zugelassen.

2.15.3 Böschungen, die den äußersten Umfang der notwendigen Erd-bewegung darstellen, sind vom Angrenzer zu dulden. Die sonstige Nutzung der Böschungen (Neigung 1:2) bleibt dem Eigentümer unbenommen, sofern nicht weitergehende Vorschriften festgesetzt sind.

III. Bauordnungsrechtliche Vorschriften § 9 (4) BauGB

3.2 Baugestaltung § 73 (1) LBO

3.1 Dachgestaltung

3.1.1 Geneigte Dächer der Wohngebäude sind allgemein nur mit naturroten oder rotbraunen, nicht blendenden Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken. Metalldacheindeckungen, Wellplatten und anthrazite Farben sind grundsätzlich nicht zugelassen.

3.1.2 Die Dachneigung der Wohngebäude geht aus den Planeintragungen hervor und beträgt für
flachgeneigte Dächer 32 bis 40 Grad.
Steildächer 40 bis 48 Grad
Beide Dachflächen müssen die gleiche Neigung haben.

Es sind nur Satteldächer entsprechend der nach den Planeintragungen vorgegebenen Firstrichtungen zugelassen. Hauptdachfirste können bis zu einem Meter von der Gebäudemitte unter Einhaltung der zulässigen Dachneigung versetzt werden.

Doppel- und Reihenhäuser (Hausgruppen) sind mit der gleichen Dachneigung unter Verwendung gleicher Dachdeckung auszubilden.

3.1.3 Dachgauben (Schleppgauben) sind nur bei Steildächern zugelassen. Dachgauben dürfen das Längenmaß von einem Drittel der Gebäudelänge je Dachseite nicht überschreiten und müssen mindestens ein Viertel der Gebäudelänge seitlichen Abstand von der Giebelwand haben. Mindestens 3 Ziegelreihen, jedoch 1,25 m Neigungslänge muß der untere Abstand von der Traufe (Sparrenvorderkante) betragen.

Der obere Abstand der Dachgauben zum Dachfirst darf das Maß von 3,50 m, (gemessen in Dachneigung) nicht überschreiten. Die Höhe der Stirnseite der Dachgauben beträgt maximal 1,50 m über Dachfläche und höchstens 2,50 m über Geschoßrohdecke bis zur Unterkante Traufe (Schnittpunkt Gaubenaußenwand/Sparrenunterkante).

Dachgauben sind als durchgehendes Lichtband auszubilden und so anzuordnen, daß die Traufe des Wohnhausdaches nicht unterbrochen wird. Die Gaubendacheindeckung muß der des Hauptdaches entsprechen. Die Seitenwangen der Gauben sind der Farbe der Dachdeckung anzupassen.

Je Dachseite ist nur eine Schleppgaube zugelassen. Bei flachgeneigten Dächern sind Schleppgauben grundsätzlich nicht gestattet.

3.1.4 Dreiecksgauben sind bei Steildächern und flachgeneigten Dächern zugelassen. Der seitliche Abstand der Gaube muß mindestens ein Fünftel der Gebäudelänge von der Giebelwand betragen und mindestens 1,75 m unterer Abstand von der Traufe haben (gemessen in Neigungslänge von Sparrenvorderkante). Der obere Abstand der Dreiecksgaube zum Dachfirst darf das Maß von 2,75 m (gemessen in Dachneigung) nicht überschreiten. Die höchste Höhe des Gaubenfirstes, gemessen von Geschoßrohdecke, beträgt 2,75 m. Die Dachneigung der Dreiecksgaube wird einheitlich auf 45 Grad festgelegt. Die Gaubendacheindeckung muß der des Hauptdaches entsprechen. Bis zu zwei Dreiecksgauben können je Dachseite zugelassen werden.

- 1.5 Es können nur einheitliche Gaubenformen gewählt werden, gemischte Formen sind nicht zugelassen.
- 3.1.6 Zwerchgiebel sind untergeordnet zum Hauptdach zugelassen. Der Dachfirst muß mindestens 1,50 m (gemessen in Dachneigung) unter dem des Hauptdaches liegen. Die Breite des Giebels darf das Maß von 4,0 m nicht überschreiten.
- 3.1.7 Dachausschnitte (Negativgauben) sind nicht zugelassen.
- 3.1.8 Walmdächer sind nicht zugelassen.
- 3.1.9 Die Dachneigung von Garagen^{ausgenommen Grundstücke 16-19,} werden wie folgt vorgeschrieben:
 28 bis 32 Grad bei Wohngebäuden mit Flachgeneigten Dächern
 30 bis 40 Grad bei Wohngebäuden mit Steildächern.
 Dächer der Garagen sind mit dem gleichen Dachdeckungsmaterial wie die der Wohngebäude einzudecken.
 Soweit Garagen mit Satteldächer vorgeschrieben sind, gelten die Planeintragungen.
- 3.1.10 Die Garagen der Grundstücke Nr. 16 bis 19 (Flst.Nr. 4337, 4341, 4342, 4355) können wahlweise mit einem Satteldach (siehe Ziffer 3.1.9 der Bebauungsplanvorschriften) oder mit einem Flachdach hergestellt werden. Das Flachdach ist mit Erde zu überdecken und zu begrünen.

3.2.1 Sockelhöhe

- 3.2.1.1 Die Höhenlage der Gebäude "EFH" wird bestimmt durch Maßeintragung im jeweiligen Baugrundstücksschnitt Nr. 1 bis 48 der 'Anlage 1 u. 2' zum Bebauungsplan. Die Fertigbodenhöhe "FB" der Garagen sind der 'Anlage 1' zu entnehmen.
- 3.2.1.2 Von dem bestimmten Höhenmaß kann höchstens um 25 cm plus oder 25 cm minus abgewichen werden, sofern die Erschließung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück der Höhe nach gewährleistet ist.
- 3.2.1.3 Die Sockelhöhe (Erdgeschoßrohbodenhöhe) der Wohngebäude beträgt in der Regel höchstens 30 cm, gemessen von der bergwärts im Auftrag oder Abtrag eingeebneten Geländehöhe. 22
- 3.2.1.4 Die höchste Höhe des Untergeschosses beträgt talseits 3,0 m, gemessen zwischen eingeebnetem Gelände und "EFH"-Höhe.

3.2.2 Gebäudetraufen

- 3.2.2.1 Die höchste Höhe der Gebäudetraufen, gemessen von Oberkante der "EFH"-Höhe (Erdgeschoßrohbodenhöhe) bis Unterkante Traufe, (Schnittpunkt Gebäudeaußenwand/Unterkante Sparren) beträgt bei den Wohngebäuden 3,25 bis 3,75 m. te
)
e)
 Einzelheiten gehen aus den Planeintragungen (Füllschablone) der Baugebietsteilfläche hervor.
- 3.2.2.2 Bei Gebäuderücksprüngen bis zu einem Drittel der Gebäudelängsseite ist die Überschreitung der Höhe der Gebäudetraufen bei geneigten Dächern bis höchstens 1,00 m zulässig.
- 3.2.2.3 Die höchste Höhe der Garagentraufe beträgt ^(2,60) 2,80 m, gemessen ab Garagenfußboden bis Unterkante Traufe (Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Sparren).
 Bei Garagen mit Flachdachausbildung gilt das gleiche Maß als höchste Höhe; hier: Baugrundstücksschnitt Nr. 15 bzw. 35a.

3.2.3 Firsthöhe

3.2.3.1 Die höchste Höhe der Gebäudefirste, gemessen von Oberkante der "EFH"-Höhe beträgt bei den Wohngebäuden 8,00 m bis 9,75 m. Einzelheiten gehen aus den Planeintragungen (Füllschablone) der Baugebietsteilfläche hervor. m.

3.3 Fassadengestaltung

3.3.1 Die Farbgebung der Gebäude und Garagen ist mit gedeckten Farbtönen zu gestalten. Reinweiße Tongebung, ausgenommen sind hiervon gestalterische Teilbereiche, sowie glänzende Metall- und Kunststoffverkleidungen sind grundsätzlich nicht gestattet.

3.4 Garagenlänge

3.4.1 Die Gebäudelänge der Giebelwand von Garagen beträgt allgemein höchstens 7,0 Meter, ausgenommen sind hiervon in Wohngebäude eingebaute Garagen.

3.b Gestaltung unbebauter und bebauter Flächen

3.5 Abgrabungen und Aufschüttungen

3.5.1 Abgrabungen und Aufschüttungen auf dem Baugrundstück zwischen Gebäude und öffentlichen Straßen und Wegen sind nur nach Maßgabe der Baugrundstücksschnitte Nr. 1 bis 4B in Bezug auf die festgelegten "EFH"-Höhen zugelassen. Im Übrigen darf der natürliche Geländeverlauf bis maximal 2,0 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verändert werden.

3.5.2 Stützwände sind entlang von Straßen nicht zugelassen. Ausgenommen werden hiervon seitlich erforderliche Stützwände bei Garagenzufahrten. Im Übrigen sind, bedingt durch anstehende Geländeneigungen, nur Stützwände bis zu 1,0 m Höhe über Gelände zulässig.

3.5.3 Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützwände sind innerhalb der Grünanlage "Streuobstwiesen-privat", südlich von 'WA 2', grundsätzlich nicht zugelassen.

3.6 Ein- und Ausfahrten (Garagen u. Stellplätze)

3.6.1 Bei den zur Erschließungsstraße zugewandten Ein- und Ausfahrten sind anfallende Oberflächenwasser von Baugrundstücken in die Kanalisation abzuleiten. Ein Ableiten auf öffentliche Flächen ist nicht zugelassen.

3.6.2 Ein- und Ausfahrten von Garagen auf privaten Grundstücken sowie PKW-Stellplätze auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind mit Pflastersteinen oder Rasengittersteinen zu befestigen. Bei Betonpflastersteinen werden nur braunrote Farben zugelassen. Anthrazit- oder Graubetonoberflächen sind grundsätzlich nicht gestattet. Bituminöse Beläge bei Ein- und Ausfahrten sowie öffentlichen und privaten Stellplätzen sind nicht zugelassen.

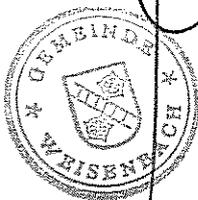
Bebauungsplan "RAIN"
Genehmigungsfertigung

- 3.6.3 Die Stellplätze für PKW und die Vorplätze vor Garagen sind stets gegen die Zufahrtsstraßen offenzuhalten. Eine Absper- rung mit Sicherheitsketten, Abschrankungen und dergleichen ist unzulässig.
- 3.7 Grundstücksgestaltung
- 3.7.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind spätestens nach einem Jahr, von der Bezugsfertigkeit des Gebäudes gerechnet, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 3.8 Einfriedigungen
- 3.8.1 Zulässig sind an öffentlichen Straßen und Wegen sowie Grün- flächen und privatem Vorgartenbereich nur Sockel bis zu 30 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzung und auch als Holzplatten- zäune bis zu einer Gesamthöhe von 70 cm.
- 3.8.2 Bei Einfriedigungen innerhalb der Grundstücksgrenzen von Grundstück zu Grundstück sind die unter Ziffer 3.8.1 genannten Einfriedigungsarten und Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m zugelassen.
- 3.8.3 Verwendung von Stacheldraht ist nicht zugelassen.
- 3.8.4 Einfriedigungen jeder Art sind im Bereich der Grünanlage "Streuobstwiesen-privat", südlich von 'WA 2', grundsätzlich nicht zugelassen.
- 3.9 Bauvorlagen (§ 53 LBO)
- 3.9.1 Neben dem vorzulegenden Bauantrag sind gemäß Bauvorlagen- verordnung vier Grundstücksschnitte von den Gebäudeaußen- seiten (Fassadenschnitte) und eine Schnittentwicklung für die Garage mit Zufahrt vorzulegen und auf die Straßenachse bzw. Grundstücksgrenzen über 'NN-Höhe' zu beziehen.
- 3.9.2 Pflanzgebote und Pflanzenerhaltung mit Angabe der Baumart und des Standortes nach Ziffer 2.13 dieser Vorschriften sind mit den Bauantragsunterlagen nachzuweisen.

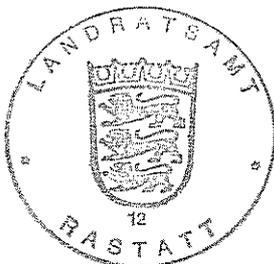
Satzungsbeschuß: 27.04.1989

Weisenbach, den 30. Mai 1989

Der Bürgermeister:



Keine Beanstandungen
gemäß § 11 (3) BauGB
Rastatt, den 31.7.1989



Albecker
Albecker

B.-Baden 21, den 13. Jan. 1989

Planfertiger:

Wellstein

**PLANUNGSGRUPPE
WELLSTEIN**
ARCHITEKTEN+INGENIEURE BERATEN+PLANEN
7570 BADEN - BADEN 21

I. Rechtsgrundlagen

- 1.1 §§ 1 bis 4 sowie 8 bis 10 des Baugesetzbuches -BauGB-
i.d.F vom 8. Dez. 1986 (BGBl. I S. 2253)
- 1.2 §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung
der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) -BauNVO-
i.d.F. vom 15. Sept. 1977 (BGBl. I S. 1764)
- 1.3 §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der
Bauleitpläne sowie der Darstellung des Planinhalts
Planzeichenverordnung -PlanzV 81- v. 30. Juli 1981
(BGBl. I. S. 883)
- 1.4 §§ 3 und 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg
-LBO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Nov. 1983
(GB1. S. 770)