

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

zum Bebauungsplan für das Gewann "Untere Wingert II"
in der Gemeinde Weisenbach, Kreis Rastatt

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 §§ 1 - 2a und 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Aug. 1976 (BGBl. I S. 2256) und in der derzeit jeweils gültigen geänderten Fassung.
- 1.2 §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) 1977 in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763).
- 1.3 §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833).
- 1.4 § 1 der 3. Verordnung der Landesregierung zur Änderung der zweiten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 16. Februar 1977 (GBI. S. 52).
- 1.5 §§ 3, 16, 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Juni 1972 (GBI. S. 351) und in der derzeit jeweils gültigen, geänderten Fassung.

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG. (§ 9 (1) BBauG)

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesbaugesetzes - BBauG
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

§ 1

Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO)

(1) Ausnahmen nach Absatz (3) BauNVO

Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur
Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des
Gebietes dienen

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

(2) Ausnahmen nach Absatz (3) BauNVO

Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes

sind gemäß § 1 (6) Ziffer 2 BauNVO Bestandteil des
Bebauungsplanes und daher zulässig.

§ 2

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

- (1) Nebenanlagen, die dem Nutzungszwecke des Baugebietes dienen, sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- (2) Als Ausnahmen können Ver- und Entsorgungsanlagen im Sinne des § 14 (2) zugelassen werden.
- (3) Einrichtungen, die zu einer öffentlichen Platzanlage gehören sowie Beleuchtungsanlagen sind zulässig.

II. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, § 16 BauNVO)

§ 3

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung nach (§ 17 BauNVO)

(1) Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil festgesetzt und darf höchstens betragen:

	Zahl der Voll- geschosse (Z)	Grundflächen- zahl (GRZ)	Geschoßflächen- zahl (GFZ)
unterhalb der Straße B-G, Nor- malgebäude	II = I U + I	0,3	0,5
oberhalb der Straße B-G, Steil- hangbebauung, hö- herer Dachraum zulässig	II = I U + I	0,3	0,6

Es handelt sich um eingeschossige Wohngebäude, bei denen der Ausbau eines Sockelgeschosses an der Talseite zugelassen wird, soweit die Hanglage des Geländes es zulässt, Dachneigung 25° bis 38°.

III. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, §§ 22 und 23 BauNVO)

BAUWEISE

§ 4

Reines Wohngebiet

"o" - offene Bauweise -

"b" - abweichende Bauweise für die Plätze Nr. 18 und 19 mit folgender Maßgabe:

Offen, jedoch kann der Grenzabstand zu der östlichen Grundstücksgrenze bis auf 1,50 m, gegenüber öffentlichen Flächen bis auf 0,50 m, verringert werden. Zu der westlichen Grundstücksgrenze muß ein Abstand von mindestens 4,50 m, soweit öffentliche Flächen angrenzen mindestens 3,00 m, eingehalten werden.

"E+D" Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen
(§ 22 (2) BauNVO)

§ 5

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

§ 6

Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 2 BBauG)

- (1) Garagen sind auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zu erstellen. Bei zusätzlichem Bedarf sollen weitere Garagen möglichst nahe an die jeweilige Erschließungsstraße herangerückt werden. Der Abstand von Gehweghinterkante muß jedoch mindestens 5 m betragen. Im Bereich der im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder dürfen Stellplätze nicht angelegt werden.
- (2) Entgegen des Absatzes (1) kann der Stauraum von 5,0 m für die Grundstücke Nr. 15.2, 16, 17, 18 vom Fahrbahnrand gerechnet werden.

IV. VERKEHRSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BBauG)

§ 7

Von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (§ 9 (1) 24 BBauG)

An den Einmündungen der Straßen sind die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder (Sichtdreiecke) von jeder sichtbehindernden Bebauung, Be-

(7) Geländeschnitte

Jedem Bauantrag ist zur Genehmigung ein Geländeschnitt M. 1:100 (auf Verlangen auch mehrere) mit eingezeichnetem Straßenprofil und genauer Höheneintragung des gewachsenen Geländes beizufügen. Die höhenmäßige Einordnung des Gebäudes und der Garagen ist gleichzeitig eindeutig klarzustellen. Sofern Nachbargebäude bereits vorhanden sind, sind die Sockelhöhen diesen anzupassen.

(8) An- und Vorbauten

Sie sind nur erlaubt, wenn sie in angemessenem Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen. Winkelbauten sind nur auf der Seite gestattet, wo das Gebäude eingeschossig in Erscheinung tritt.

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

(10) Dachgaupen

siehe Anhang gem. Satzung vom 7.2.1991/MP

1 Dachgaupen ~~sind nur als Negativgaupen zulässig.~~

2 Zur Erreichung von Lichtbändern in der Dachfläche kann die Dachfläche bis zu 60 cm Höhe zueinander versetzt werden, sofern die Gesamtgebäudehöhe laut Sockelhöhenplan nicht überschritten wird. Sonst ist die Versetzung der Dachfläche nur in den oberen zwei Drittel der Dachfläche und nur ein Drittel in der Dachlänge zulässig.

3 Lichtbänder am First durch Versetzen der Dachflächenenden sind nur bis zu 1,0 m Höhe gestattet, senkrecht gemessen zwischen den beiden Dachhautenden.

4 Die Lichtbänder nach Ziffer 2 und 3 müssen mindestens auf 80 % der Länge verglast sein.

(11) Gebäudeaußenwände

Die Außenwände der Gebäude sind in Bezug auf die Farbe und Material harmonisch der Landschaft anzupassen. Es ist nicht glänzendes Material, sondern gedeckte Farben zu verwenden.

§ 9

Baugestaltung Garagen

(1) Garagen

1 Vorgeschriebene Dachform:

Flachdach für die Garagen auf den Grundstücken Nr. 6, 11, 12, 13, 14, 15.1, 20, 22.

Flachgeneigtes Dach wie Hauptgebäude für Garagen auf den Grundstücken Nr. 16, 17, 18, 19

mit Erde überdeckte oder in das Haus integrierte Garagen auf den Grundstücken Nr. 1 bis 10, 20, 21

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

3 Auf den Grundstücken Nr. 15.1 und 20 sind die Garagen in einem Abstand von mind. 1,0 m von der Straßenbegrenzungslinie längs der Straße zu erstellen.

VI. SONSTIGE EINRICHTUNGEN UND FESTSETZUNGEN

§ 10

Einfriedigungen

(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.

(2) Zulässig an den sonstigen Grundstücksgrenzen:

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

(3) Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

(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.

(5) Beim Nichtvorhandensein von Gehwegen oder Schrammborden dürfen die Einfriedigungen nur mit einem Abstand von 0,50 m hinter der Fahrbahnkante bzw. Wegbegrenzung angelegt werden.

(6) Werden anstatt der vorgenannten Einfriedigungen Stützmauern erstellt, so ist die maximale Höhe 1,50 m vom Gehweg gemessen, die Oberkante der Stützmauer muß in der Neigung der Straße bzw. des Gehweges verlaufen (Höhe parallel zur Straßenneigung), das Material muß aus heimischen Natursteinen oder Holzpalisaden (ausgenommen Eisenbahnschwellen) oder bei Stahlbeton die Sichtflächen aus sägerauher oder gestockter Oberfläche bestehen.

§ 11

Ergänzungen bzw. Änderungen zu § 89 LBO

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

1. Stützmauern auch kleiner als 1 m (§ 89 Abs. 12)
2. Aufschüttungen und Abgrabungen über 1 m Höhe (§ 89 Abs. 23) soweit sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind.
3. Alle Werbeanlagen im Sinne des § 17 LBO (§ 89 Abs. 29)
4. Wasserbecken, größer als 5,0 cbm Fassungsvermögen (§ 89 Abs. 12 und 15)
5. Künstliche Hohlräume unter der Erdoberfläche 5 - 20 cbm Rauminhalt (§ 89 Abs. 24).

§ 12

Stromversorgung

- (1) Die Stromversorgung erfolgt durch Erweiterung des bereits bestehenden Netzes, jedoch durch Verkabelung.
- (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.
- (3) Gemäß den 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.

§ 13

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- (1) Die Anfüllung und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- (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.
- (3) Vorplätze müssen geplant und befestigt werden.
- (4) Jedes private Baugrundstück im Bereich des Bebauungsplanes muß mit mind. je einem hochwachsenden Laubbaum bepflanzt werden.

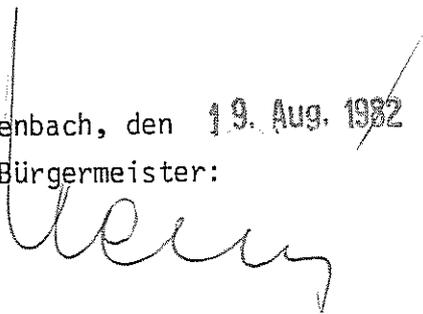
§ 14

Ausnahmen und Befreiungen

- (1) Für die Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bebauungsvorschriften gilt § 31 BBauG bzw. § 94 LBO.
- (2) Ausnahmen sind jedoch nur insoweit zulässig, wie sie im Bebauungsplan bzw. in der Bebauungsvorschrift vorgesehen sind.

Weisenbach, den 19. Aug. 1982

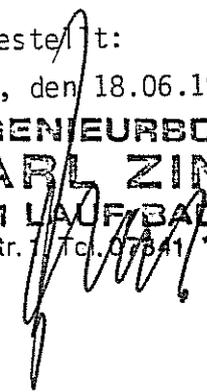
Der Bürgermeister:



Aufgestellt:

Lauf, den 18.06.1982 Fri/ben

INGENIEURBÜRO
KARL ZINK
7391 LAUFBADEN
Poststr. Tel. 07841 *3054



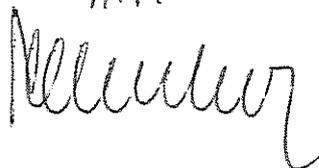
GENEHMIGT S.1-9

Rastatt, den 29. SEP. 1982



Landratsamt Rastatt

h.A.



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)

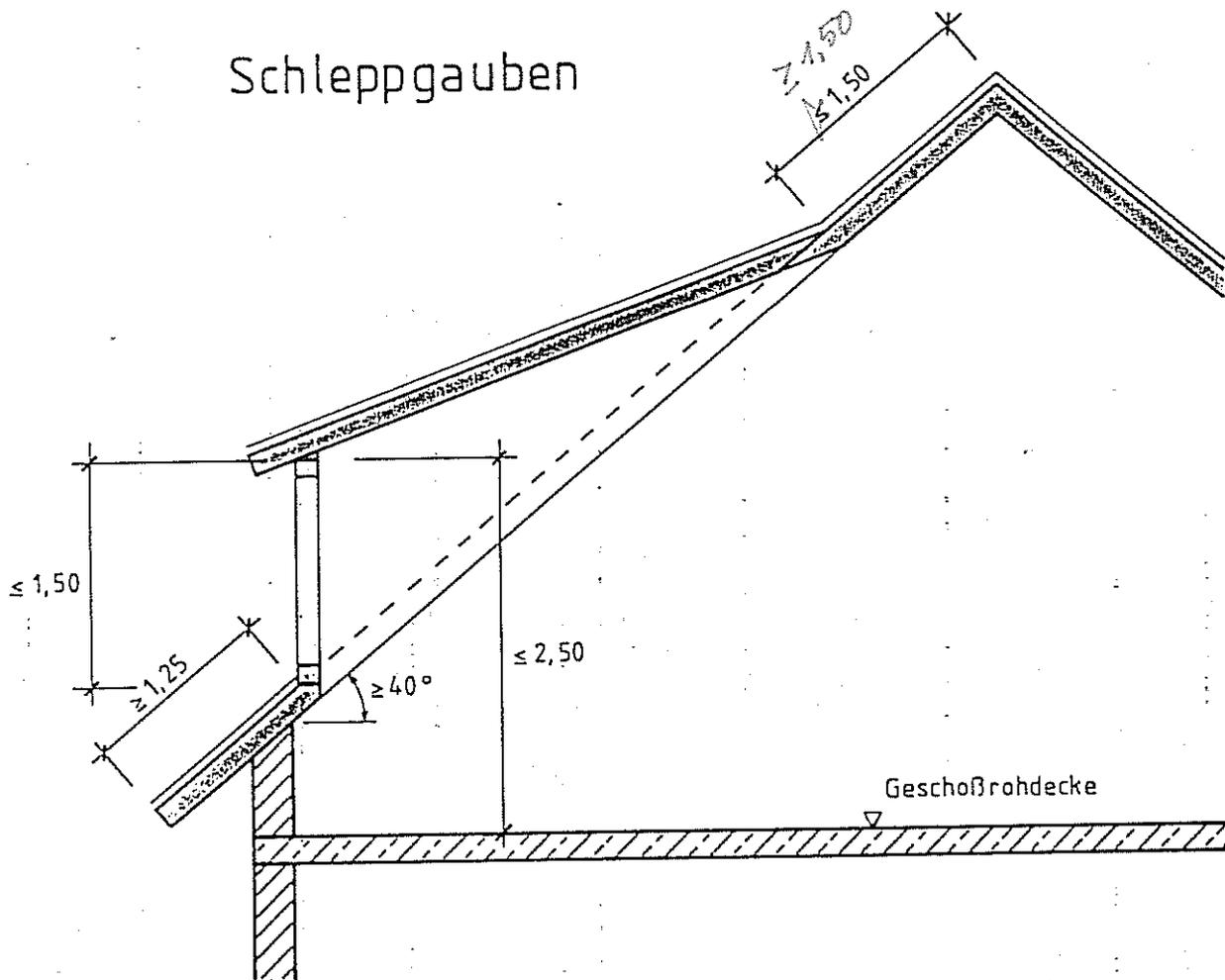
Aufgesetzte Satteldächer sind bei Dächern bis 35° Dachneigung zugelassen. Die Dachfläche kann bis zu 1,00 m zueinander versetzt werden, gemessen zwischen Sparrenoberkante des Hauptdaches und Sparrenunterkante des Dachaufbaus. Die Versetzung der Dachfläche ist nur in den oberen 4/5 der Dachfläche und 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:



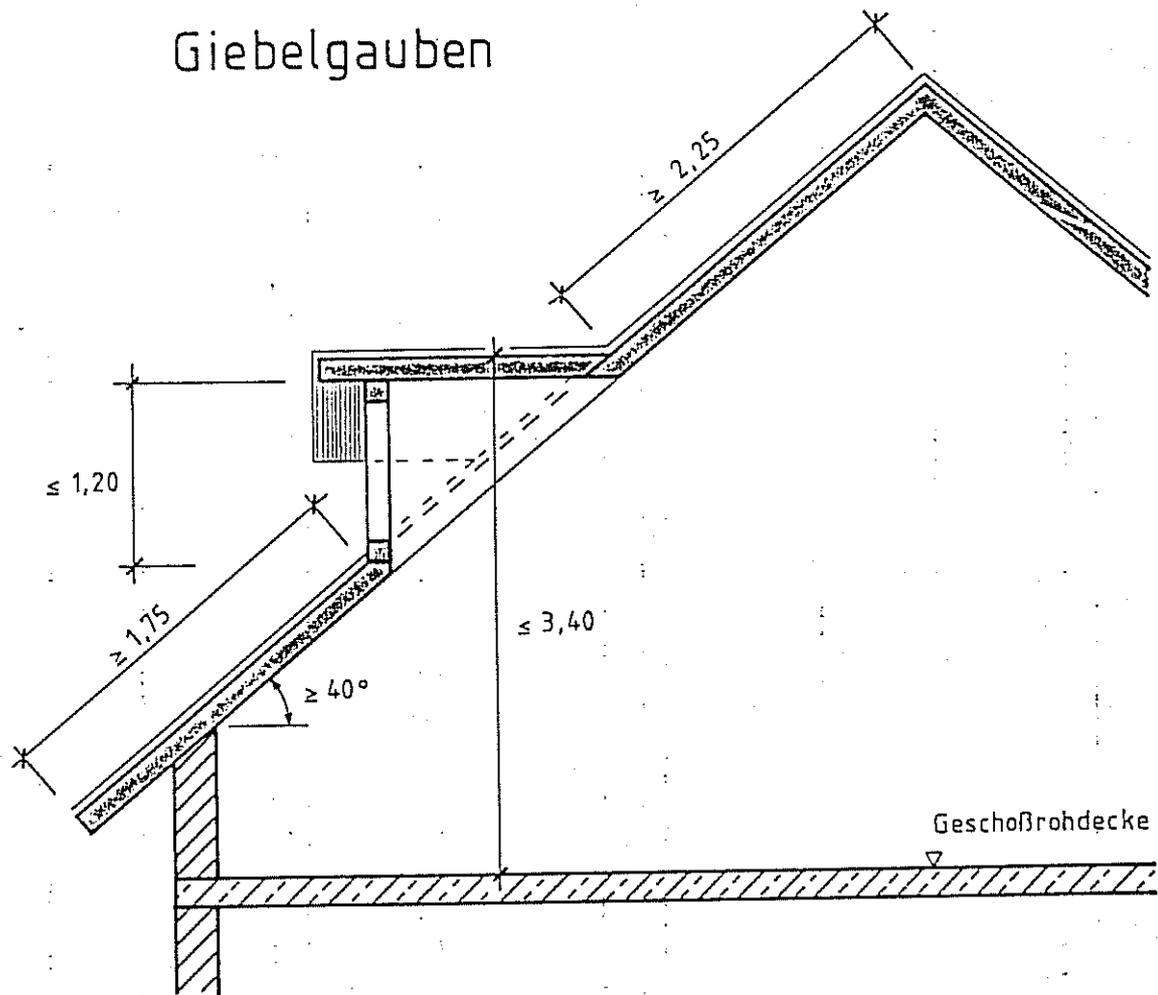
LAUF, DEN 07.02.1991
 DER PLANVERFASSER:

ZINK

Ingenieurbüro für Bau-
 und Vermessungswesen

Poststraße 1 7598 Lauf ☎ 07841 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:

[Handwritten signature]

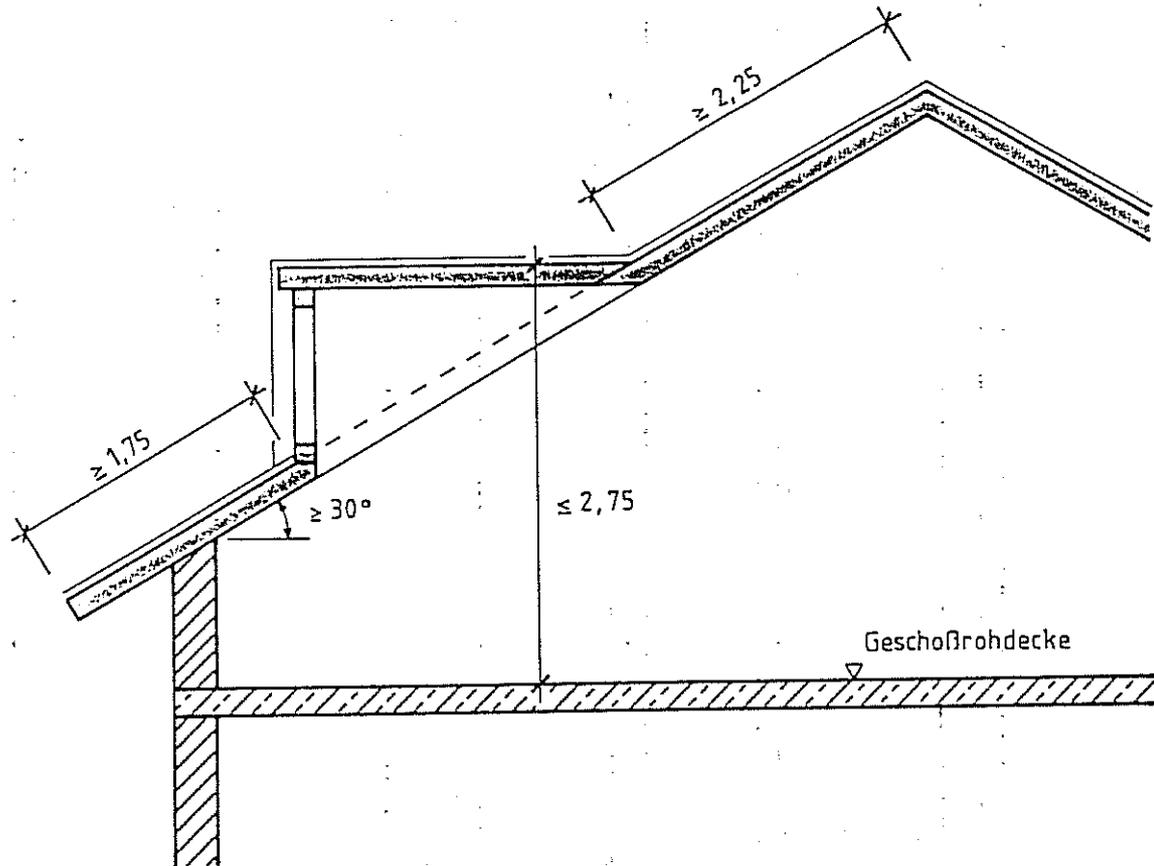
LAUF, DEN 07.02.1991
 DER PLANVERFASSER:

ZINK

Ingenieurbüro für Bau-
 und Vermessungswesen

Poststraße 1-7598 Lauf ☎ 078411703 0

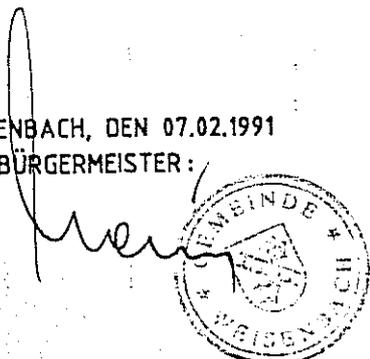
Dreiecksgauben

**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:



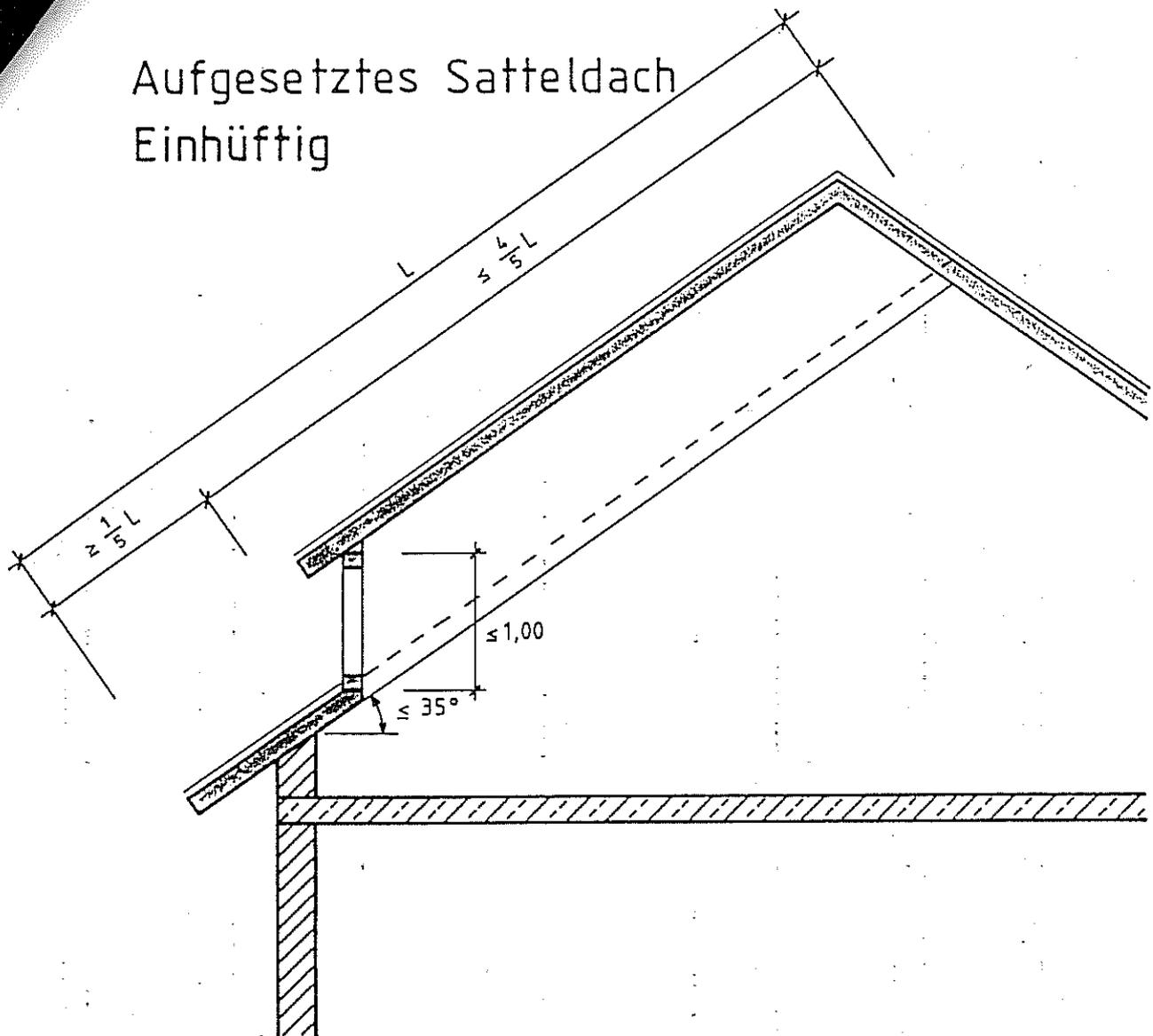
LAUF, DEN 07.02.1991
 DER PLANVERFASSER:

ZINK

Ingenieurbüro für Bau-
 und Vermessungswesen

Poststraße 1 7598 Laul ☎ 078411703 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:

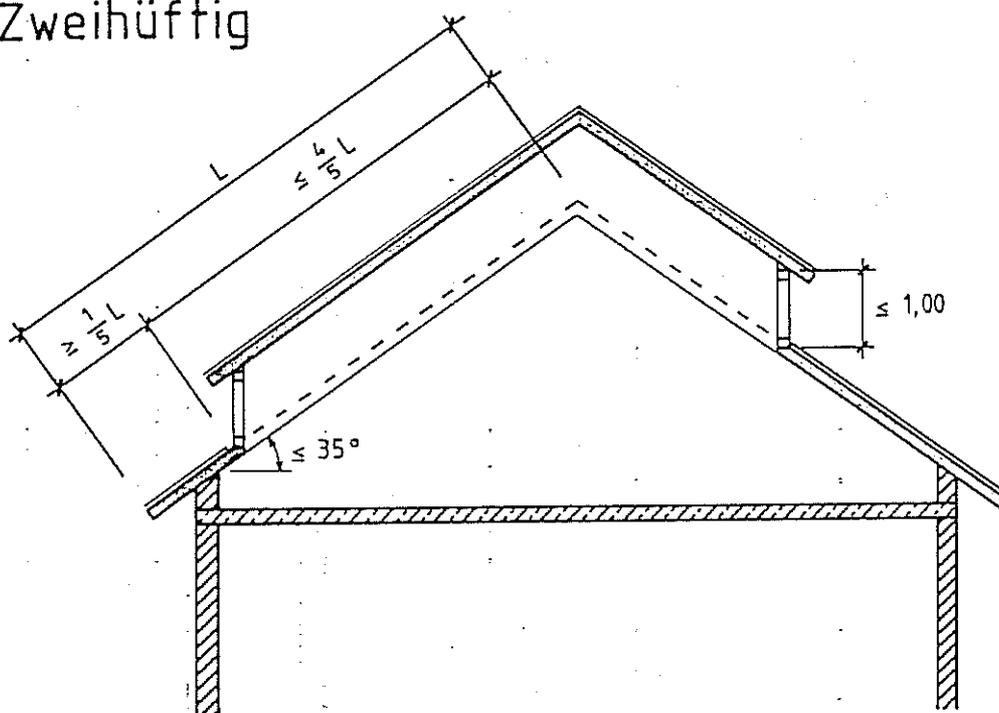
[Handwritten signature]

LAUF, DEN 07.02.1991
DER PLANVERFASSER:

ZINK
Ingenieurbüro für Bau-
und Vermessungswesen

Poststraße 1 7598 Lauf ☎ 078 411 703 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 41) 703 0