

GEMEINDE WEISENBACH BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN FÜR BEBAUUNGSPLAN "SCHETTERLING"

① Planbearbeiter

Lauf, den

**INGENIEURBÜRO
KARL ZINK
7591 LAUF/BADEN**

(Unterschrift)

② Aufstellung des Bebauungsplanes
nach § 2 Abs. 1 BBauG durch Beschluß
des Gemeinderats vom 27.11.1975

Weisenbach, den 28.11.1975



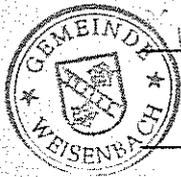
Bürgermeister

(Feist, BM.)

③ Öffentliche Auslegung
nach § 2 Abs. 6 BBauG
Öffentliche Bekanntmachung Anschlag und
am 5.11.1976 durch Gemeindeanzeiger

Öffentliche Auslegung
vom 15.11.1976 bis 16.12.1976

Weisenbach, den 20.12.1976



Bürgermeister

(Feist, BM.)

④ Beschluß als Satzung
nach § 10 BBauG i. V. m. § 4 SO

am 10.02.1977

Weisenbach, den 11.02.1977



Bürgermeister

(Feist, BM.)

⑤ Genehmigung des Landratsamtes -
~~Regierungspräsidiums~~
nach § 11 BBauG - i. V. m. § 2 Ziffer 1
der 2. DVO der Landesregierung

Rastatt, den 3.6.1977

Landratsamt - 4.11
i. A.



(Unterschrift)

⑥ Inkrafttreten des Bebauungsplans
nach § 12 BBauG

Öffentliche Bekanntmachung

am _____ durch _____

Öffentliche Auslegung

vom _____ bis _____

_____, den _____

Bürgermeister

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

Zur Bebauungsplanerweiterung für das Gewann "Schetterling"
in der Gemeinde Weisenbach, Landkreis Rastatt

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) - BBauG-.
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).
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).
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 108), geändert durch Verordnung vom 16.03.1965 (Ges. Bl. S. 62).
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 06.04.1964 (Ges. Bl. S. 151) - LBO - in der Fassung vom 20.06.1972 (Ges. Bl. S. 351).

B: FESTSETZUNGEN

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

§ 1

Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO)

(1) Baugebiet I und II

1. Ausnahmen nach Absatz (3)

Als Ausnahmen nach Absatz (3) sind nur kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen

2. Ausnahmen nach Absatz (3) -Läden und nicht störende Handwerksbetriebe- sind gemäß § 1 (4) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig

§ 2

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

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

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

II. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 3

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO

(1) Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:

	Zahl der Voll- geschosse (Z)	Grundflächen- zahl (GRZ)	Geschoßflächen- zahl (GFZ)
1. Baugebiet I (WR)	II	0,4	0,8
2. Baugebiet II (WR)	I	0,4	0,5

III. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

(§ 9 (1) 1b BBauG)

§ 4

Besondere Bauweise (~~1b~~) nach § 22 (~~4~~) BauNVO

(1) WR: offene Bauweise

Es sind nur Einzelhäuser zugelassen (§ 22 (2) BauNVO).

(2) Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebende, ebenso für den Typ des Hauses, Sockelhöhen u.a.

§ 5

Grenz- und Gebäudeabstand

- (1) Die einzuhaltenden seitlichen Grenzabstände der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen müssen mindestens 3,00 m betragen.
- (2) Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

IV: BAUGESTALTUNG

§ 6

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.

§ 7

Von der Bebauung freizuhaltende Fläche (§ 9 (1) 2 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.

§ 8

Baugestaltung für Wohn- und Bürogebäude

- (1) Mindestlänge der Gebäudelängsseite
1. bei eingeschossigen Gebäuden 11 m
 2. bei zweigeschossigen Gebäuden 13 m
- ~~(2) Doppelhäuser müssen einheitlich gestaltet werden~~
- (3) Höhe der Gebäude von Oberkante Fußboden Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Unterkante Sparren darf höchstens betragen:
1. bei eingeschossigen Gebäuden 3,05 m
 2. bei zweigeschossigen Gebäuden 5,80 m
- (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:
1. bei eingeschossigen Gebäuden 0,80 m
 2. bei zweigeschossigen Gebäuden 0,80 m
- bzw. ist in der Anlage im einzelnen festgelegt.
- (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.
- (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.

(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.

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

(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 usw. zu verwenden.

§ 9

Baugestaltung - Garagen

- (1) Vorgeschriebene Dachform: Flachdach
- (2) Höchste Höhe in der Einfahrt (Außenmaß): 2,50 m
- (3) Garagen können in das Gebäude mit einbezogen werden

§ 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 bzw. Drahtgeflechte bis zu einer Höhe von 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.

§ 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)
- (3) Alle Werbeanlagen im Sinne des § 17 LBO (§ 89 Abs. 29).
- (4) Wasserbecken, auch unter 50 cbm Fassungsvermögen (§ 86 Abs. 14 u. 15)
- (5) Künstliche Hohlräume unter der Erdoberfläche bis 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 werden.

§ 13

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- (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.
- (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 planiert und befestigt werden.
- (4) Jedes private Baugrundstück im Bereich des Bebauungsplanes muß mit mindestens je einem hochwachsenden Laubbaum talseits der Gebäude bepflanzt werden.

§ 14

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 10.2.1977

Der Bürgermeister:

GENEHMIGT 5.1-9

Rastatt, den 3. JUNI 1977



Landratsamt Rastatt - 4.11

I. A.

Müller